

Ervervsforbudet i eierseksjonsloven § 23

Juridiske spørsmål for eiendomsselskap etter innføringen av forbudet mot indirekte erverv

Kandidatnummer:

27

Antall ord:

12 370



JUS399 Masteroppgave
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

[10.12.2020]

Innholdsfortegnelse

INNHALDSFORTEGNELSE	2
1 INNLEDNING.....	4
1.1 INNLEDNING	4
1.1.1 Ervervsforbudet og begrepsavklaring	4
1.2 BAKGRUNN FOR INNFORINGEN AV ERVERVSFORBUDET.....	5
1.3 EIERSEKSJONER, BORETTSLAGSBOLIGER OG AKSJELEILIGHETER.....	7
1.4 RETTSKILDER OG METODESPØRSMÅL.....	8
1.5 AVGRENSNING	9
1.6 VIDERE FREMSTILLING	10
2 GENERELT OM ERVERVSFORBUDET.....	12
2.1 INNLEDNING	12
2.1.1 Hovedregelen - forbudet mot å «ervert» mer enn to «boligseksjoner» i et «eierseksjonssameie»	13
2.2 INDIREKTE ERVERV	14
2.2.1 Innledning	14
2.2.2 «Nærstående».....	15
2.2.3 «Selskaper i samme konsern».....	16
2.2.4 «Aksjonærvtale».....	17
2.2.5 Ikrafttredelsestidspunktet – tilbakevirkende kraft	17
2.3 UNNTAK FRA FORBUDET MOT Å ERVERVE MER ENN TO BOLIGSEKSJONER I EIERSEKSJONSSAMEIET	18
2.4 HÅNDHEVELSE AV ESL § 23 OG RETTSVIRKNINGER VED BRUDD PÅ NEVNTE PARAGRAF.....	19
3 PROBLEMSTILLINGER FOR EIENDOMSSELSKAP SOM FØLGE AV LOVENDRINGEN I ESL § 23.....	21
3.1 INNLEDNING	21
3.2 HVILKEN BETYDNING FÅR LOVENDRINGEN FOR ADGANGEN TIL Å OMSTRUKTURERE BOLIGEIENDOMSSELSKAP?	21
3.2.1 Innledning	21
3.2.2 Strukturen til eiendomsselskap før lovendringen	22
3.2.3 Forslag til omstrukturering	23
3.2.4 Er en fusjon mellom mor og heleide datterselskap et «ervert» etter esl § 23?	24
3.2.5 Konklusjon.....	25
3.3 ER DEN NYE BESTEMMELSEN TIL HINDER FOR SELSKAPSOVERDRAGELSER?.....	25

3.3.1	<i>Innledning</i>	25
3.3.2	<i>Salg av eiendomskonsern</i>	25
3.3.3	<i>Kontinuitet ved salg av aksjer til en ny part</i>	26
3.3.4	<i>Konklusjon</i>	27
3.4	KJØP AV MER ENN TO BOLIGENHETER SOM "SKAL SEKSJONERES»	28
3.4.1	<i>Innledning</i>	28
3.4.2	<i>Omfatter esl § 23 kjøp av mer enn to useksjonerte boligenheter?</i>	28
3.4.3	<i>Kan en utbygger samle boligenheter i et aksjeselskap, for deretter å selge selskapet eller andeler i selskapet før nybygget seksjoneres?</i>	32
3.4.4	<i>Kan utbygger overføre eierseksjoner til de enkelte aksjonærene, etter at bygget seksjoneres?</i>	32
3.4.5	<i>Kan utbygger overføre eierseksjonene til de enkelte aksjonærene i form av fisjoner?</i>	33
3.4.6	<i>Konklusjoner</i>	34
4	EN VURDERING AV ERVERVSFORBUDET I ESL § 23	35
4.1	INNLEDNING	35
4.2	HAR LOVENDRINGEN DEN ØNSKEDE VIRKNING?	35
4.2.1	<i>Innledning</i>	35
4.2.2	<i>Omgåelseshensynet</i>	35
4.2.3	<i>Beboerdemokratiet</i>	36
4.2.4	<i>Gode bomiljøer</i>	36
4.2.5	<i>Dempe prisstigningen i eiendomsmarkedet</i>	37
4.2.6	<i>Konklusjon</i>	38
4.3	DRØFTELSE AV ANDRE TILTAK SOM KAN IVARETA HENSYNENE SOM LIGGER TIL GRUNN FOR ERVERVSFORBUDET	38
4.3.1	<i>Innledning</i>	38
4.3.2	<i>Gode bomiljøer</i>	38
4.3.3	<i>Beboerdemokratiet</i>	39
4.3.4	<i>Dempe prisstigningene i boligmarkedet</i>	39
4.4	KONKLUSJON	40
5	AVSLUTTENDE BETRAKTNINGER	42
6	LITTERATURLISTE	43

1 Innledning

1.1 Innledning

Tema for denne masteroppgaven er ervervsforbudet i lov 16 juni 2017 nr 65 om eierseksjoner (esl)¹ § 23, slik det lyder etter endringslov 10 april 2019 nr 13.²

Aktører i eiendomsbransjen har bemerket at esl § 23 er uklar og gir opphav til viktige ubesvarte tolknings spørsmål. Dette særlig etter lovendringen som trådte i kraft første januar 2020. Ettersom det er tilnærmet fullstendig fravær av relevant rettspraksis og generell mangel på prejudikat fra Høyesterett, er oppgavens formål å fremheve og belyse de spørsmålsstillingene som fremstår som uavklarte etter implementeringen av den nye lovparagrafen, og gi et bidrag til å avklare disse. Tema og problemstillingene er av særlig betydning for boligutviklingsselskap og eiendomsselskap som investerer i boligeiendom, samt jurister, revisorer og eiendomsmeglere som rådgir disse. Problemstillingene som belyses er imidlertid også viktige for mange privatpersoner som driver med aktiv investeringsvirksomhet rettet mot kjøp og salg av boliger. Denne gruppen blir også direkte og vesentlig påvirket av lovendringen og uklarheter tilknyttet tolkningen av esl § 23. Til sist, håper jeg at oppgaven kan være et nyttig innspill i debatten om reguleringen av det norske boligmarkedet.

1.1.1 Ervervsforbudet og begrepsavklaring

Eierseksjonsloven § 23 lovfester et forbud mot å kjøpe mer enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. En «eierseksjon» er en «kombinasjon av en sameieandel i en fast eiendom og enerett til å bruke bestemte deler av eiendommen».³ De bestemte delene kalles for «bruksenheter». En bruksenhet består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler.⁴ Hoveddelen vil for boligseksjoner være selve leiligheten. En eierseksjon kan enten seksjoneres som en «boligseksjon» det vil si «en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig»⁵ eller som en næringsseksjon. «Eierseksjonssameie» er fellesskapet av alle

¹ Eierseksjonsloven – Esl

² Lov 10. april 2019 nr. 13 om endringer i eigarseksjonslova mv. (korttidsutleige, skjerpa erversavgrensing og egarskiftegebyr)

³ Wyller. (2020) s. 53

⁴ Jf. Esl § 4 c)

⁵ Eierseksjonsloven § 4 bokstav f)

seksjonseierne.⁶ Det vil si fellesskapet av alle personene eller selskapene som eier en eller flere boligseksjon(er) i eiendomsbygget. Ved endringslov 2019/13 ble esl § 23 gjort mer effektiv med en ny regel om identifikasjon, lovfestet i paragrafens annet ledd. En identifikasjonsregel innebærer at loven definerer ulike kjøpere som samme kjøper i tilfeller hvor de har en nær relasjon.

Et eiendomsselskap karakteriseres ved at selskapets virksomhet er forbundet med å eie og drifte fast eiendom.⁷ Et eiendomsselskap kan også utvikle eiendom for videresalg. Eiendomsselskaper som eier fast eiendom, kjøper heleide bygg eller enkelte eierseksjoner og leier ut disse enhetene. Selskapet drifter en eiendomsportefølje og får sin avkastning gjennom leieinntekter og verdistigning på eiendommene. Boligeiendomsutviklere også kalt utbyggere kjøper tomter, setter opp bygg på disse tomtene og selger boligene før eller etter at bygget står ferdigstilt. Utvikling av eiendom foregår i en trinnvis prosess. Det er utbyggeren som søker om seksjonering av eiendommen, og seksjoneringen foregår ofte i den avsluttende fasen ved oppføring av et nybygg. Det finnes også eiendomsselskaper som investerer, leier ut eller bygger nærings eiendommer. EsL § 23 omfatter bare boliger som er seksjonert til «boligformål». Problemstillingene som jeg behandler i masteroppgaven, er derfor relevante for selskaper og personer som investerer i eiendommer som er eller vil bli seksjonert til boligformål, og selskap som utvikler slike boliger.

1.2 Bakgrunn for innføringen av ervervsforbudet

Ervervsbegrensningen ble vedtatt for første gang i 1983 under Stortingets lovbehandling. Ervervsforbudet har imidlertid vært omdiskutert og ble foreslått opphevet under Stortingets lovbehandling i Innst. O. nr 36 (1982-1983),⁸ og ved lovrevisjonen i Ot.prp. nr 33 (1995-1996).⁹ Departementet mente at formålene bak ervervsbegrensningen ikke ble godt nok ivaretatt. Hovedproblemet har vært at juridiske personer som har ønsket å eie mer enn to eierseksjoner i ett sameie enkelt kunne omgå loven. Dette har i utstrakt grad blitt gjort gjennom å etablere datterselskap som hver eier opp til to eierseksjoner i samme sameie. Dessuten har det vært vanskelig å kontrollere at eiendomsselskap og andre bransjeaktører ikke

⁶ Jf. EsL § 4 l)

⁷ FOR 30. november 2007 nr. 1336 § 10 første ledd

⁸ S. 9

⁹ S. 86-87

bruker stråmenn til samme formål.¹⁰ Formelt sett innebærer dette at «kjøperen i realiteten er en annen enn den som hjemmelen til seksjonen formelt ble skjøttet over til».¹¹

Departementets forslag om å oppheve ervervsforbudet ble imidlertid forkastet av Stortinget.¹² Begrunnelsen for å beholde regelen var et fortsatt ønske om at ikke for mange eierseksjoner skulle kjøpes for investering, spekulasjon og utleie.¹³ Ervervsforbudet ble videreført i Lov om eierseksjoner av 16 juni 2017 nr 65.

Som følge av at lovens intensjon var lett å omgå, ble imidlertid ervervsforbudet foreslått skjerpet i Prop. 36 L (2018-2019).¹⁴ Departementet foreslo at indirekte erverv også skulle rammes av ervervsforbudet, med utgangspunkt i konsolidering og identifikasjonsreglene i aksjeloven.¹⁵ Dette gjaldt også definisjonen av fysiske personer som skulle identifiseres med kjøperen av eierseksjonen, hvor aksjelovens avgrensning av personkrets ble lagt til grunn. Disse reglene fastsetter «hvordan erverv skal vurderes for flere personer eller virksomheter samlet, basert på deres innbyrdes tilknytningsforhold og innvirkning» jf. Prop 36 L (2018-2019).¹⁶

Hovedregelen i esl § 23 første ledd ble foreslått videreført, men med en litt annen språklig utforming. Hovedregelen er en videreføring av første og fjerde ledd i § 22 i 97-loven og 83-lovens § 10 siste ledd. I tillegg til at ervervsbegrensningen ble skjerpet foreslo departementet å skjerpe rettsvirkningene ved brudd på ervervsforbudet. Departementet foreslo at brudd på ervervsforbudet skulle kunne sanksjoneres med et pålegg om tvangssalg, og at ulovlige erverv skulle kunne føre til at seksjonseieren ble fratatt stemmeretten for disse seksjonene på årsmøtet.¹⁷ Endringene i esl § 23 er lovfestet i lov 16 juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner og endringslov 2019/13 trådte i kraft første januar 2020.

¹⁰ Prop. 39 L (2016-2017) s. 32

¹¹ Prop. 36 L (2018-2019) s. 10

¹² Innst.O.nr.57 (1996-1997) s.14

¹³ Prop. 39 L (2016-2017) s. 32

¹⁴ Prop. 36 L (2018-2019) Endringer i eigarseksjonslova mv. (korttidsutleie, skjerpa erversavgrensning og eigarskiftegebyr) s.10

¹⁵ Prop. 36 L (2018-2019) s 10

¹⁶ s.12

¹⁷ Prop. 36 L (2018-2019) s 11

1.3 Eierseksjoner, borettslagsboliger og aksjeleiligheter

Eierseksjonsloven er en lov som regulerer seksjonering av sameier i boligseksjonssameier. En boligeiendom kan seksjoneres som borettslagsbolig eller som en eierseksjon. Førstnevnte blir omtalt som «andelsbolig» og reguleres av borettslagsloven¹⁸ og sistnevnte som «selveier» og reguleres av eierseksjonsloven¹⁹. Det finnes i tillegg noen boliger som er seksjonert som aksjeleiligheter. Det er ikke lenger adgang til å benytte denne seksjoneringsformen. Aksjeleiligheter har ikke en egen lov og borettslagsloven anvendes analogisk.

Den nye borettslagsloven har ført til større likhetstrekk mellom eierseksjonsloven og borettslagsloven. Borettslagsmodellen bygger imidlertid på et «brukereieprinsipp», som medfører at man er forpliktet til å bo i boligen man eier. En andelseier kan av den grunn som hovedregel bare eie en bolig.²⁰ Eiendomsselskap er i praksis forhindret fra å investere i borettslagsboliger. Borettslagsloven har utover ovennevnte restriksjoner ikke et eget «ervervsforbud». Eierseksjonssameie er en seksjonsform hvor utgangspunktet er størst mulig valgfrihet for den enkelte sameier.²¹ Vedkommende kan følgelig velge å bo i eller leie ut eierseksjonen. Eiendomsinvestorer som beholder eierseksjonene, har vanligvis som formål å leie ut boligene.

Eierseksjonsloven er en privatrettslig lov med innslag av offentligrettslige regler. Den privatrettslige delen av eierseksjonsloven regulerer rettsforholdet mellom private parter. Det vil si de personene som eier en eierseksjon i eierseksjonssameiet. De offentligrettslige reglene i eierseksjonsloven regulerer forholdet mellom borgerne og det offentlige.

De uttømmende materielle vilkårene for å kunne seksjonere et boligbygg fremgår av esl § 6, der fremgår det at om lovens vilkår er oppfylt har søkeren krav på seksjonering.²²

Eierseksjonsloven § 11 lovfester de formelle kravene til søknad om seksjonering. Kommunen behandler søknaden i samsvar med esl § 12 og fastsetter vedtak om seksjonering i samsvar med esl § 13. En eierseksjon er opprettet fra det tidspunktet vedtaket om seksjonering fra kommunen har blitt tinglyst jf. esl § 10.

¹⁸ Lov 6.juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova)

¹⁹ Lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

²⁰ Prop. 39 L (2016-2017) s. 32

²¹ Prop. 39 L (2016-2017) s. 28

²² Eierseksjonsloven § 6

Det er nødvendig å gi en kort introduksjon vedrørende noen av de privatrettslige reglene i eierseksjonsloven for å forstå formålet med ervervsforbudet. De privatrettslige reglene i eierseksjonsloven omfatter regler om seksjonseierens disposisjonsrett over seksjonene. Videre omhandler eierseksjonsloven kapittel VI regler om årsmøtet og kapittel VII regler om styret. Et eierseksjonssameie er pliktig til å opprette et styre i samsvar med esl § 53. Beslutninger om blant annet utbedringer av eiendommen blir vedtatt på årsmøtet. For sameier som bare inneholder boligseksjoner, er hovedregelen at hver seksjon representerer én stemme jf. Esl § 52 første ledd. Siden én seksjon representerer én stemme vil en person som eier flere eierseksjoner ha stor makt på årsmøtet. En av målsettingene med ervervsforbudet er å forhindre at en enkelt person eller et selskap får for stor makt på årsmøtet på bekostning av de øvrige seksjonseierne.

1.4 Rettskilder og metodespørsmål

Eierseksjonsloven § 23 annet ledd bygger på aksjelovens identifikasjonsregler. Aksjelovens²³ § 1-5 og § 1-3 er derfor en relevant rettskilde. Rettsvirkningene ved brudd på esl § 23 er lovfestet i esl § 52 annet ledd og § 38 annet ledd. Disse lovene og paragrafene er derfor relevante rettskilder i tillegg til eierseksjonsloven § 23.

Eierseksjonsloven av 2017 viderefører store deler av 97-loven og 97-loven viderefører store deler av § 10 i 83-loven. 97-loven og 83-lovens forarbeider²⁴ er derfor relevante rettskilder, i tillegg til 2017-lovens forarbeider²⁵. Endringsloven har også nye forarbeider i Prop. 36 L (2018-2019). Videre må eierseksjonsloven § 23 annet ledd leses i sammenheng med Lov 13. juni 1997 nr 44 om aksjeselskap (asl). Aksjelovens forarbeider er derfor også en relevant rettskilde.²⁶

Eierseksjonsloven er ufravikelig, med mindre annet er «uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen».²⁷ Det finnes imidlertid flere unntak som i praksis gir seksjonseierne en stor valgfrihet når det gjelder andre løsninger enn det som fremkommer av loven.²⁸ Dette gjelder imidlertid ikke for ervervsforbudet som er ufravikelig. Eierseksjonsloven § 23 er en regel som

²³ Lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (asl)

²⁴ Ot. prp. nr. 33 (1995-96) Ot. prp. nr. 48 (1981-82)

²⁵ Prop. 39 L (2016-2017)

²⁶ Ot. prp. nr. 23 (1996-1997)

²⁷ Eierseksjonsloven § 6

²⁸ Wyller. (2020) s. 59

griper inn i borgerens økonomiske sfære. Legalitetsprinsippet kan derfor forhindre en utvidende tolkning av paragrafen i tilfeller der det er knyttet tvil i hvilken grad lovens ordlyd er omfattet av konkrete tolkningsspørsmål. Esl § 23 ufravikelighet og offentligrettslige side er derfor rettskildemessige særtrekk for ervervsforbudet.

Formålsparagrafen, lovfestet i esl § 1, gir uttrykk for lovens målsetting. Esl § 1 fastsetter at loven skal «sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne, brukerne, utbyggerne og samfunnet når et eierseksjonssameie opprettes og ved den senere driften». Lovens formål gir uttrykk for lovgivers ønske og er en viktig tolkningsfaktor.

Ervervsforbudet i esl § 23 bygger på flere legislative hensyn, disse hensynene redegjøres for i punkt 2.1.1. Hensynene som begrunner esl § 23 er et relevant reelt hensyn i behandlingen av masteroppgavens sentrale spørsmål. I masteroppgaven behandler jeg juridiske spørsmål som er i et skjæringsfelt mellom selskapsrett og boligrett. Rettskildematerialet som omfatter boligrett, er komplekst og lovfestet i ulike lover som samlet utgjør lovverket som regulerer eiendomsbransjen. Hensynet til sammenheng og koherens i regelverket kan derfor benyttes som et reelt hensyn dersom uttrykk i esl § 23 brukes i andre lover som regulerer boligrett.

Det finnes lite juridisk litteratur, og ingen relevant rettspraksis eller prejudikater fra Høyesterett som behandler problemstillingene som jeg belyser i masteroppgavens hoveddel. Det kongelige kommunal og moderniseringsdepartementet (forkortet KMD) har ansvar for eierseksjonsloven. KMD har uttalt seg om flere av problemstillingene som jeg vil behandle. Bransjepraksis og Kartverkets håndhevelse av esl § 23 gir en indikasjon på hvordan loven blir praktisert og tolket. Imidlertid antas bransjepraksis å ha begrenset vekt som rettskilde, særlig ettersom lovendringen i esl § 23 kun har blitt praktisert siden første januar 2020. Det foreligger derfor ingen festnet, langvarig bransjepraksis for hvordan esl § 23 skal tolkes og praktiseres.

1.5 Avgrensning

Boligrett er et komplisert rettsområde, og det er flere ulike lover som samlet regulerer boligbransjen. Jeg vil begrense meg til å behandle lovverket som regulerer seksjonering av

sameier i boligeiendom i form av eierseksjoner.²⁹ Andre lover og paragrafer som omfatter boligrett vil ikke bli behandlet, med mindre lovgivningen bidrar til å gi svar på problemstillinger som jeg analyserer i masteroppgavens hoveddel. De andre paragrafene i eierseksjonsloven vil kun bli berørt dersom de er relevante i forbindelse med tolkningen av ervervsforbudet.

De andre nordiske landene har ikke et lovverk lignende eierseksjonsloven. Den norske eierseksjonsloven har imidlertid hentet stor inspirasjon fra de danske reglene, som er lovfestet i «ejerlejlighedsloven» fra 1966.³⁰ De danske reglene medfører at den enkelte deltaker er eneeier av sin bruksenhet og bare sameier i grunn og fellesarealer. Den norske eierseksjonsmodellen innebærer derimot at seksjonseier er sameier i hele eiendommen, men har enerett til å bruke den enkelte bruksenheten³¹, eiermodellene er følgelig til dels ulike. Sverige hadde ingen lovgivning om eierformer før 2009, nå kan det etableres «ägarlägenheter» etter dansk mønster, men det er enn så lenge lite utbredt. Finsk rett domineres av aksjeleiligheter som det ikke lenger er lovlig å opprette i Norge etter norsk rett.³² Ettersom de nordiske landene har lovfestet andre seksjoneringer enn «eierseksjoner», anses nordisk rett å ha begrenset rettskildemessig vekt. Siden de norske reglene er særegne, vil jeg derfor kun behandle norsk rett.

Selskap som utvikler eiendom, må seksjonere bygg for å ikke utløse kommunens forkjøpsrett til bygget. Kommunens forkjøpsrett reguleres i lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder.³³ Når jeg analyserer problemstillinger i masteroppgavens hoveddel, kan denne loven ha relevans. Kommunens forkjøpsrett vil kun bli behandlet dersom loven har betydning for tolkningen av oppgavens sentrale spørsmål.

1.6 Videre fremstilling

I del 2 behandler jeg eierseksjonsloven § 23 og endringslov 2019/13.

I del 3 vil jeg besvare flere ubesvarte spørsmål som berører eiendomsaktører. I den første problemstillingen analyserer jeg en mulig omstrukturering av boligeiendomsselskap etter

²⁹ Lov 16. juni 2017 nr.65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og Lov 10. april 2019 nr. 13 om endringer i eigarseksjonslova mv. (korttidsutleige, skjerpa erversavgrensing og egarskiftegebyr)

³⁰ Lov 06. august 1996 nr. 199 om ejerlejligheder

³¹ Wyller. (2020) s. 27-28

³² Wyller. (2020) s. 27-28

³³ Lov 29. april 1977 nr. 34 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder (leiegårdsloven)

lovendringen i esl § 23. Her vil jeg redegjøre for kontinuitetsprinsippet og drøfte om en fusjon mellom mor og heleide datterselskap anses som et «ervert». ³⁴ Videre vil jeg analysere i hvilken grad lovendringen i esl § 23 forhindrer rene selskapsoverdragelser, dersom selskapet eier mer enn to boligseksjoner i samme sameie.

Til sist behandler jeg investorsalg av boligenheter. Herunder vil jeg spesielt drøfte om en utbygger kan selge mer enn to boenheter til et eiendomsselskap før nybygget blir seksjonert, uten at det er i strid med esl § 23. En utbygger kan strukturere salget av boligenhetene på to forskjellige måter. Problemstillingen må derfor deles opp i to vurderingstemaer.

Boligenhetene kan bli solgt ved at utbygger selger aksjer eller andeler i aksjeselskapet som eier nybygget. Eller han kan selge boligenhetene enkeltvis, som et ordinært salg av boliger. Den første problemstillingen er om esl § 23 kommer til anvendelse på salg av boligenheter dersom bygget ikke har blitt seksjonert enda. Subsidiært, er det andre spørsmålet om utbygger kan samle boligenhetene i et aksjeselskap, for deretter å selge selskapet eller andeler i selskapet. I den forbindelse har det vært diskutert om utbygger lovlig kan overføre eierseksjoner til de enkelte aksjonærene i form av en eller flere fisjoner, etter at bygget blir seksjonert. Spørsmålet hvorvidt utbygger kan overføre eierseksjonene til de enkelte aksjonærene etter at bygget blir seksjonert, vil derfor også drøftes.

I kapittel 4 vil jeg foreta en rettspolitisk analyse av esl § 23. I dette kapitlet blir samtidig andre temaer som rettsosiologi og den nyere forskning om lovers virkning behandlet. Det sentrale vurderingstemaet er om lovendringen har den ønskede virkning, og om det finnes andre potensielle løsninger som kan ivareta hensynene som begrunner esl § 23.

Avslutningsvis i kapittel 5, vil jeg oppsummere de sentrale konklusjonene på problemstillingene som jeg forsøker å behandle i masteroppgavens hoveddel.

³⁴ Jf. ordlyden «ervert» i eierseksjonsloven § 23 første ledd

2 Generelt om ervervsforbudet

2.1 Innledning

I det følgende kapittelet vil jeg redegjøre for ervervsforbudet i eierseksjonsloven § 23. Jeg vil behandle hovedregelen i esl § 23 første ledd og lovendringen som trådte i kraft første januar 2020, hvor forbudet i esl § 23 første ledd blir utvidet til å også omfatte indirekte erverv av eierseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd viser til tre former for indirekte erverv. Disse vil behandles enkeltvis. Jeg ser også på spørsmålet om lovendringen kan anvendes på «erverv» av eierseksjoner som ble foretatt før endringsloven trådte i kraft. Unntak, rettsvirkninger ved brudd på esl § 23, og hvilken subjekter som kontrollerer at regelen blir fulgt vil også gjennomgås.

Ervervsforbudet i esl § 23 begrenser en juridisk og fysisk persons mulighet til å investere i eierseksjonssameier, og utgjør slik sett et unntak i den alminnelige retten til å kjøpe bolig. Imidlertid har lovgiver ment at et slikt inngrep kan forsvares, og det begrunnes hovedsakelig i tre formål. Loven skal hindre at én seksjonseier får en for dominerende rolle i et boligsameie i forbindelse med at beslutninger skal tas på årsmøtet. Gjennom å sikre spredning i eierskapet skal beboerdemokratiet fremmes.³⁵ For det annet skal forbudet bidra til å redusere etterspørselen etter eierseksjoner fra eiendomsselskap og derigjennom dempe prisstigningen i eiendomsmarkedet. Departementet mener at den høye prisveksten i boligmarkedet er negativt for samfunnet blant annet fordi de hevder at det øker risikoen for økonomisk ustabilitet.³⁶ Bestemmelsen skal også bidra til et bedre bomiljø i eierseksjonssameier. Departementet har argumentert for at en stor andel leietakere i et eierseksjonssameie kan være negativt for bomiljøet, ettersom de legger til grunn at leietakere forsøpler mer og lager mer bråk enn seksjonseierne.³⁷

Formålet med forbudet mot indirekte erverv i eierseksjonsloven § 23 annet ledd er å forhindre indirekte kjøp av boligseksjoner, og redusere kjøp av boligseksjoner gjennom stråmenn.³⁸ Endringslov 2019/13 er følgelig begrunnet i omgåelseshensyn.

³⁵ Prop. 39 L (2016-2017) s. 32

³⁶ Prop. 39 L (2016-2017) s. 34

³⁷ Prop. 39 L (2016-2017) s. 32 og Innst. 308 L (2016-2017) punkt. 1.5.1.4

³⁸ Prop. 36 L (2018-2019) s. 12

2.1.1 Hovedregelen - forbudet mot å «erhverve» mer enn to «boligseksjoner» i et «eierseksjonssameie»

Hovedregelen etter eierseksjonsloven § 23 første ledd er at *«ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet»*. Som nevnt i punkt 1.1.1 gjelder ervervsforbudet bare for «boligseksjoner», og ikke for næringsseksjoner.

Ordlyden «ervert» skal forstås som å *«tilegne seg noe»* og omfatter *«kjøp, gave, gavesalg, arv og ekspropriasjon»*.³⁹ Ordlyden «kjøp» har kun som formål å lette forståelsen om at et kjøp anses som et ervert. Siden esl § 23 kun kommer til anvendelse ved «ervert» er det ikke forbudt å fortsette å eie alle seksjonene i et eiendomsbygg for det eiendomsselskapet som seksjonerer bygget.⁴⁰ I esl § 23 tredje ledd er det lovfestet unntak fra hovedregelen når ervervet oppstår gjennom ekspropriasjon, arv og arveforskudd. Unntaket medfører at regelen som hovedregel bare rammer kjøp av boligseksjoner.⁴¹ Jeg vil senere i punkt 3.4 behandle spørsmålet om hvorvidt en investor kan kjøpe og beholde mer enn to seksjoner før et nybygg blir seksjonert.

Ordlyden *«ingen»* medfører at det er uten betydning om erverver er en fysisk eller juridisk person. Eierseksjonsloven § 23 første ledd gjør det forbudt å tilegne seg mer enn to boligseksjoner *«i eierseksjonssameiet»*.⁴² Det er derfor ikke forbudt å kjøpe flere enn to boligseksjoner dersom de ikke tilhører samme eierseksjonssameie.

For at esl § 23 første ledd skal komme til anvendelse må erververen av eierseksjonene bli «eier» av mer enn to boligseksjoner.⁴³ En naturlig forståelse av ordlyden «eier» tilsier at personen eller selskapet er den reelle eier av boligseksjonen. I praksis er det ofte den som står oppført på eiendommens grunnbokblad. Dersom kjøpet av eierseksjonene fører til at man får eierskap til mer enn to boligseksjoner i samme eierseksjonssameie utgjør kjøpet et brudd på esl § 23 første ledd.

³⁹ Prop. 36 L (2018-2019) s.10 og Innst. 308 L (2016-2017) punkt 1-5-1-2

⁴⁰ Prop. 36 L (2018-2019) s. 32

⁴¹ Prop. 36 L (2018-2019) s. 32

⁴² Eierseksjonsloven § 4 bokstav l)

⁴³ Eierseksjonsloven § 23 første ledd

2.2 Indirekte erverv

2.2.1 Innledning

Ved endringslov nr 13/2019 ble kretsen som er omfattet av ervervsforbudet utvidet ved tilføyelsen av en regel om identifikasjon. En identifikasjonsregel innebærer at loven definerer ulike kjøpere som samme kjøper i tilfeller hvor de har en nær relasjon. Regelen utgjør et brudd på prinsippet om at aksjeselskaper og dets aksjonærer ikke skal identifiseres.⁴⁴

Hensynet til at esl § 23 var lett å omgå var imidlertid utslagsgivende for identifikasjonsregelen.

Endringene i esl § 23 fører til at forbudet i første ledd blir utvidet til å omfatte «indirekte erverv» jf. esl § 23 annet ledd. Ordlyden «indirekte erverv» betyr at subjektene som er omfattet av bestemmelsens annet ledd ikke «direkte» eier eierseksjonen. På bakgrunn av identifikasjonsregelen betraktes subjektene imidlertid som eiere av boligseksjonen. Årsaken til dette er at de har en slik tilknytning til den formelle eieren, at lovgiver betrakter subjektene som samme eier av boligseksjonene. Endringene i esl § 23 annet ledd bygger på aksjelovens konsolidering - og identifikasjonsregler. Aksjeloven § 1-5 og § 1-3 og dets forarbeider anvendes derfor direkte.

Etter esl § 23 annet ledd første punktum gjelder reglene i første ledd «*tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre*».⁴⁵ Ordlyden «tilsvarende» innebærer at hovedregelen i første ledd blir utvidet til å omfatte «indirekte erverv» av boligseksjoner. For det annet utvides regelen til å omfatte «erverv» av «aksjer eller andeler i et selskap». Det fremkommer imidlertid av forarbeidene til endringsloven at hel eller delvis selskapsoverdragelse faller utenfor ordlyden.⁴⁶ Rene selskapsoverdragelser vil bli behandlet i kapittel 3.

Ordlyden «flere enn to boligseksjoner» betyr at forbudet gjelder kjøp av «mer enn to boligseksjoner». Det vil si at subjektene som er omfattet av esl § 23 annet ledd til sammen kjøper mer enn to boligseksjoner i samme sameie. Ordlyden «har slik tilknytning til

⁴⁴ Prop. 39 L (2016-2017) punkt 7.1.7. Rt 2011 s 1811 «*det er et grunnleggende utgangspunkt at aksjeselskaper ses som en selvstendig enhet adskilt fra dets aksjonærer også når det kun er tale om én aksjonær*»

⁴⁵ Eierseksjonsloven § 23 annet ledd første punktum

⁴⁶ Prop.36 L (2018-2019) s. 13

hverandre» henviser til tre typer indirekte erverv som rammes av bestemmelsen. De tre formene for indirekte erverv er listet opp i esl § 23 annet ledd bokstav a), b) og c). Den første formen for indirekte erverv, regulert i esl § 23 annet ledd bokstav a) omfatter «eierens» «nærstående». Bokstav b) omfatter «selskaper i samme konsern», mens bokstav c) omfatter selskap som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har «bestemmende innflytelse» over. De ulike formene for indirekte erverv behandles enkeltvis i de etterfølgende avsnittene.

2.2.2 «Nærstående»

Etter esl § 23 annet ledd bokstav a) er «eierne» av en boligseksjon omfattet av ervervsforbudet dersom «eierne» er «nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd».⁴⁷

Aksjeloven § 1-5 regulerer ulike situasjoner der ulike aktører skal identifiseres, det vil si at enkelte personer likestilles med en hovedperson.⁴⁸ Bakgrunnen for å innta asl § 1-5 i esl § 23 annet ledd bokstav a) er å forhindre at eiendomsselskaper kjøper eierseksjoner gjennom stråmenn.⁴⁹

Asl § 1-5 inneholder en legaldefinisjon over hvilke personer som regnes som «nærstående» og «personlige nærstående». Siden ervervsforbudet omfatter eierens nærstående er også eierens personlige nærstående omfattet av esl § 23.

Etter asl § 1-5 første ledd er ektefeller eller samboer i ekteskapslignende forhold omfattet av ordlyden «nærstående». Ektefeller regnes etter alminnelig juridisk språkbruk som ektefeller selv om de lever adskilt eller er separert. For det annet er slektninger i rett opp og nedstigende linje herunder besteforeldre, foreldre, barn, barnebarn og søsken inkludert. Adoptivbarn er omfattet, men ikke fosterbarn.⁵⁰ Etter asl § 1-5 nr. 3 rammes også ektefellens eller samboerens slektninger og søsken.

Ifølge asl § 1-5 nr 5 jf. eierseksjonsloven § 23 tredje ledd bokstav c) anses et selskap også som «nærstående» dersom «vedkommende selv eller hans nærstående etter 2-4 har bestemmende innflytelse». Ordlyden «eller» innebærer at et selskap anses som eierens nærstående eller personlige nærstående uten hensyn til om det er eieren selv, eierens

⁴⁷ Eierseksjonsloven § 23 annet ledd bokstav a)

⁴⁸ Prop. 36 L (2018-2019) s.12

⁴⁹ Prop. 36 L (2018-2019) s. 12

⁵⁰ Aksjeloven § 1-5

nærstående eller personlige nærstående etter § 2-4 som har bestemmende innflytelse. Eierseksjonsloven anser følgelig et selskap som er omfattet av «nærståendedefinisjonen» å være omfattet av forbudet i esl § 23 første ledd. Ordlyden «bestemmende innflytelse» drøftes i henholdsvis punkt 2.2.3 og punkt 2.2.4.

2.2.3 «Selskaper i samme konsern»

Etter esl § 23 annet ledd bokstav b) gjelder forbudet mot indirekte erverv også for «*selskaper i samme konsern*». Det fremkommer videre at «*aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap*». Forbudet mot indirekte erverv utvides dermed til å omfatte andre selskapsformer i tillegg til aksjeselskaper. Det vil si at dersom et morselskap for eksempel er et ansvarlig selskap er det likevel omfattet av forbudet mot indirekte erverv. Definisjonen av et konsern i esl § 23 annet ledd bokstav b) er følgelig videre enn definisjonen i asl § 1-3.

Et morselskap kan drive med selvstendig virksomhet, og kalles i de tilfellene for operativt selskap. Morselskapets formål kan alternativt være begrenset til å være et holdingsselskap. Det vil si at morselskapet kun eier aksjer eller andeler i datterselskapene. Eiendomsselskap er ofte strukturert med et holdingsselskap som eier, blant annet på bakgrunn av skattefordeler ved en slik organisering.

Et «datterselskap» er definert som «et selskap»⁵¹. Det vil som regel være strukturert som et aksjeselskap, men ordlyden «selskap» innebærer at datterselskap også kan ha en annen selskapsform.

For at eiendomsselskapet skal regnes som et «konsern» må det foreligge en slik tilknytning mellom mor og datterselskapene som er definert i asl § 1-3 annet ledd første punktum. Det vil si at morselskapet må ha «bestemmende innflytelse» og denne innflytelsen må tillegges morselskapet «på grunn av avtale eller som eier». Et aksjeselskap skal alltid anses å ha «bestemmende innflytelse» etter asl § 1-3 annet ledd nr 1. dersom selskapet «eier så mange aksjer eller andeler i et selskap at de representerer flertallet av stemmene i det andre selskapet». ⁵² Med ordlyden «flertall» menes vanligvis eierskap til mer enn 50 prosent av aksjene.⁵³ Identifikasjonsreglene medfører at både mor og datterselskapenes rettigheter regnes

⁵¹ Asl § 1-3 annet og tredje ledd

⁵² Asl § 1-3 annet ledd annet punktum nr 1

⁵³ Andenæs. 3 utgave (2016). s. 32

med. Dersom selskapet eller selskapets nærstående eier mer enn 50 prosent av aksjene, eller andelene i selskapet anses vedkommende å ha «bestemmende innflytelse».

Et aksjeselskap kan også ha aksjer med spesielle rettigheter, for eksempel A-aksjer med stemmerett og B-aksjer uten stemmerett. I et slikt tilfelle er det antall stemmer og ikke antall aksjer som er avgjørende. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd bokstav b) medfører i praksis at eiendomsselskap ikke lenger kan spre eierskapet til eierseksjonene på ulike datterselskap.

2.2.4 «Aksjonæravtale»

Et eiendomsselskap anses også som et konsern i relasjon til esl § 23 annet ledd bokstav b) dersom morselskapet har «bestemmende innflytelse» gjennom «avtale». Etter asl § 1-3 annet ledd nr 2 har et selskap alltid «bestemmende innflytelse» dersom selskapet «har rett til å velge eller avsette et flertall av medlemmene i det andre selskapets styre».⁵⁴ For at denne definisjonen av «bestemmende innflytelse» skal komme til anvendelse må morselskapet ifølge vedtektene eller etter aksjonæravtalen ha sikret seg bestemmelse innflytelse for valg eller avsettelse av styret uten at morselskapet i utgangspunktet har bestemmende innflytelse.⁵⁵ Det vil si at dersom morselskapet eller dets «nærstående» eier mindre enn 50 prosent av aksjene i selskapet, men gjennom avtale har sikret seg rettigheten til å avsette styrerepresentanter, er selskapene omfattet av forbudet i esl § 23 første ledd.

2.2.5 Ikrafttredelsestidspunktet – tilbakevirkende kraft

Lovens ikrafttredelsestidspunkt var første januar 2020. Ifølge Prop.36 L (2018-2019) er det foreslått at identifikasjonsregelen i esl § 23 annet ledd ikke får virkninger for avtaler om kjøp som er gjort før lovendringen trådte i kraft. Dette gjelder selv om overtakelsen eller hjemmelsoverføringen finner sted etter at loven er satt i kraft.⁵⁶ Det vil si at «erverv» av en eierseksjon knytter seg til det tidspunktet det er inngått bindende avtale om kjøp av eierseksjonen. Den tidligere loven gjorde det ikke forbudt å omgå loven ved å spre eierskapet til flere enn to eierseksjoner i samme sameiet på flere datterselskap. Datterselskapene kan fortsette å «eie» disse seksjonene. Ordlyden «selv om hjemmelsoverføringen finner sted etter at loven er satt i kraft»⁵⁷ medfører at loven ikke gis tilbakevirkende kraft på kjøpskontrakter

⁵⁴ Aksjeloven § 1-3 annet ledd nr 2

⁵⁵ Andenæs. 3 utgave (2016). s. 32

⁵⁶ Prop. 36 L (2018-2019) s 14

⁵⁷ Prop. 36 (2018-2019) s.14

som er signert før endringslovens ikraftsettelsesdato. Dette gjelder selv om boligbygget blir seksjonert etter første januar 2020.

Departementet uttaler videre at lovendringen ikke skal virke tilbake i tid, og at dersom man har ervervet flere enn to boligseksjoner før endringsloven trådte i kraft, skal man fremdeles kunne eie dem.⁵⁸ Det vil i praksis si at dersom en person tidligere har kjøpt to eierseksjoner privat og to eierseksjoner i et aksjeselskap, før endringsloven trådte i kraft, er han ikke pålagt å selge disse enhetene etter lovendringen. Dersom seksjonseieren kjøper enda en bolig i samme eierseksjonssameie etter første januar 2020, utgjør dette kjøpet et brudd på esl § 23. Seksjonseieren kan ikke bli pålagt å selge de tidligere kjøpte seksjonene jf. Uttalelser i forarbeidene.⁵⁹

2.3 Unntak fra forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet

Det er flere unntak, fra ervervsforbudet lovfestet i esl § 23 tredje og fjerde ledd. Et viktig eksempel er at loven, etter esl § 23 tredje ledd, ikke setter begrensninger for at en «nærstående» som nevnt i esl § 23 annet ledd nr. 1, «erverver en eierseksjon for å bruke den som egen bolig». Ervervsbegrensningen er følgelig ikke til hinder for at en av aktørene listet opp i punkt 2.3.1 erverver en eierseksjon for å bo i den. Loven gjør også unntak fra ervervsforbudet dersom «arbeidsgiver kjøper boligene for å leie de ut til sine ansatte» jf. Esl § 23 fjerde ledd.

Ervervsforbudet kommer heller ikke til anvendelse for «fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving» jf. Esl § 23 fjerde ledd. Det er heller ikke til hinder for at «en kreditor sikrer en fordring som er sikret med pant i en eierseksjon» jf. esl § 23 fjerde ledd. Dette medfører i praksis at ervervsforbudet kun kommer til anvendelse for kjøp av boligseksjoner som skal brukes til helårsbolig.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner, selskaper og organisasjoner som eier eller kontrolleres av staten, er også unntatt fra forbudet. Det er imidlertid et vilkår at selskapet ovenfor «har til formål å skaffe boliger».⁶⁰ Personkretsen som er unntatt fra ervervsforbudet

⁵⁸ Prop. 36 L (2018-2019) s. 14

⁵⁹ Prop. 36 L (2018-2019) s. 14

⁶⁰ Eierseksjonsloven § 23 fjerde ledd.

utvides i esl § 23 fjerde ledd til å også omfatte institusjoner eller sammenslutninger med «samfunnsnyttig formål» som har til «formål å skaffe boliger». Ordlyden «formål å skaffe bolig» tilsier at boligene blir ervervet for å brukes til samfunnsnyttige formål. Departementet nevner som eksempel i Prop. 39 (2016-2017)⁶¹ studentsamskipnader som leier ut leilighetene til studenter.

2.4 Håndhevelse av esl § 23 og rettsvirkninger ved brudd på nevnte paragraf

Det er Kartverket som fører kontroll over ervervsforbudet. Endringslov 2019/13 viderefører det tidligere egenerklæringssystemet. Kjøperen må opplyse at han ikke har kjøpt mer en to boligseksjoner i det standardiserte skjøtet som sendes inn ved tinglysning av et boligkjøp. «Egenerklæringen» er et dokument som legges ved skjøteformularet hvor erververen må bekrefte at kjøpet ikke er gjort i strid med esl § 23. Dersom kjøperen har ervervet mer enn to eierseksjoner i samme eierseksjonssameie har Kartverket myndighet til å nekte tinglysning av eierseksjonen.⁶² Kartverket kontrollerer imidlertid bare at egenerklæringen er utfylt, ikke at opplysningene er korrekte.⁶³ Det er derfor vanskelig for Kartverket å oppdage eventuelle brudd på ervervsforbudet med mindre kjøperen opplyser om dette. Dette medfører at det er styret i eierseksjonssameier som i praksis må kontrollere at en seksjonseier ikke bryter ervervsforbudet.

Det finnes flere alternative rettsvirkninger ved brudd på ervervsforbudet. For det første har Kartverket hjemmel til å nekte tinglysning. Styret i eierseksjonssameier har også fått hjemmel til å kreve tvangssalg av boligen jf. Esl § 38 annet ledd og frata stemmeretten på årsmøtet jf. Esl § 52 annet ledd.⁶⁴ Det kreves ikke noen form for skyld fra seksjonseieren. Uvitenhet omkring ervervsforbud fritar derfor ikke fra sanksjoner.⁶⁵

Etter esl § 38 annet ledd kan styret i et eierseksjonssameie pålegge seksjonseieren å selge seksjonen dersom ervervet er i strid med ervervsbegrensingen i esl § 23. Ordlyden «uten varsel» tilsier at styret har myndighet til å kreve tvangssalg av seksjonen uten forutgående

⁶¹ S. 166

⁶² Prop. 36 L (2018-2019) s. 10

⁶³ Prop. 36 L (2018-2019) s.10

⁶⁴ Prop. 36 L (2018-2019) s. 15

⁶⁵ Prop. 36 L (2018-2019) s 15

varsel.⁶⁶ Esl § 52 annet ledd gir styret i eierseksjonssameier myndighet til å frata seksjonseier stemmeretter på årsmøtet tilsvarende antallet ulovlige seksjoner.⁶⁷

Styrets hjemmel til å pålegge seksjonseieren tvangssalg kan medføre betydelig tap for vedkommende eier. Årsaken til dette er at seksjonseieren blir tvunget til å selge eiendommen uten varsel og innen kort tid jf. ordlyden «uten varsel» i esl § 38 annet ledd. Seksjonseieren kan derfor ikke forvente å oppnå markedsmessig betingelser dersom likviditeten i markedet er dårlig. Under slike omstendigheter kan seksjonseieren måtte selge eierseksjonen til betydelig rabatt.

⁶⁶ Jf ordlyden «uten varsel» jf. § 38

⁶⁷ Prop. 36 L (2018-2019) s. 15

3 Problemstillinger for eiendomsselskap som følge av lovendringen i esl § 23

3.1 Innledning

Lovendringen i esl § 23 medfører at selskap i samme konsern og nærstående ikke lenger kan kjøpe mer enn to boligseksjoner i samme sameie. Dette innebærer i praksis at eiendomsselskap ikke lenger kan kjøpe mer enn to boligseksjoner i samme sameie, selv når seksjonene er fordelt på flere datterselskap. Lovendringen reiser derfor en rekke juridiske problemstillinger som det vil være behov for å få avklart for eiendomsselskap, utbyggere og deres rådgivere. Disse problemstillingene er redegjort for innledningsvis i punkt 1.6, og vil behandles i de følgende avsnittene.

3.2 Hvilken betydning får lovendringen for adgangen til å omstrukturere boligeiendomsselskap?

3.2.1 Innledning

Som tidligere nevnt er formålet med endringsloven å forhindre omgåelser av esl § 23. I forbindelse med lovendringen oppstår det imidlertid en interessant mulighet for å forenkle selskapsstrukturen for de boligeiendomsselskapene som har tilpasset seg tidligere lovgivning ved å opprette datterselskap for å omgå begrensingene på to seksjoner per selskap.

En selskapsstruktur med flere datterselskap kompliserer lovpålagte prosesser som de ansatte, eller eieren av selskapet, må utføre. For eksempel er det pålagt å sende inn skattemelding, årsregnskap og årsberetning for alle datterselskapene.⁶⁸ En selskapsstruktur med mange datterselskap vanskeliggjør også driften av et eiendomsselskap. Leiekontrakter og fakturaer blir inngått med det selskapet som eier eierseksjonen og datterselskapene har egne kontoer og organisasjonsnumre. Dette fører til at de ansatte må ha oversikt over mange datterselskaper, som gjør driften mer kompleks og mindre effektiv. Det er derfor viktig å få avklart hvordan

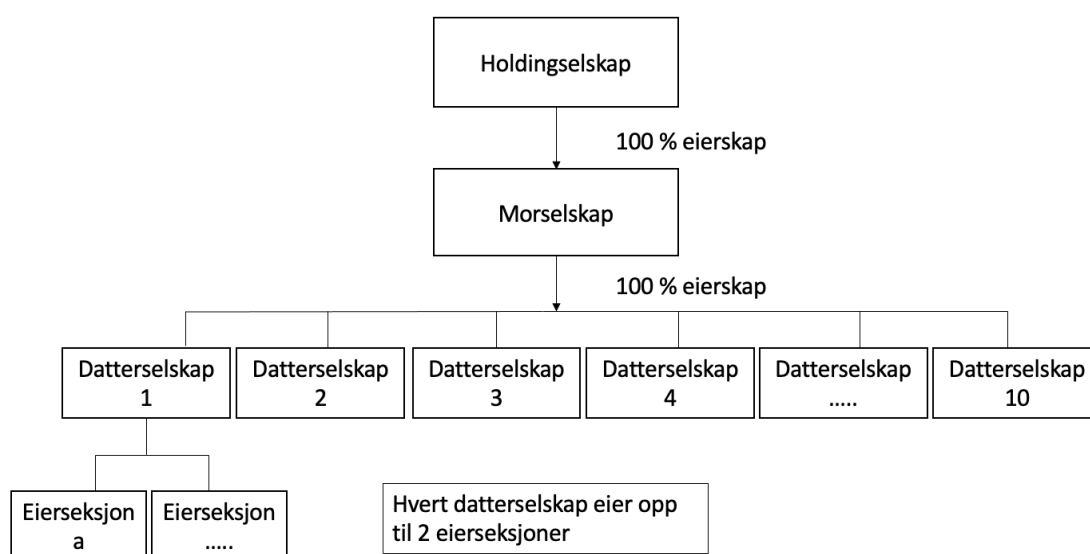
⁶⁸ Jf. Lov 17. juni 1998 nr. 56 om årsregnskap m.v (regnskapsloven), § 1-2 nr. 1

selskap som investerer i eiendom kan omstruktureres og forenkles etter lovendringen i esl § 23.

I neste del av oppgaven vil jeg redegjøre for en typisk organisering av et boligeiendomsselskap før lovendringen i esl § 23, og vurdere gjennomførbare alternativer for omstrukturering i kjølvannet av lovendringen. Jeg vil legge til grunn at konsernet investerer i boliger for å leie dem ut, og at det skal fortsette å investere i eiendom. I analysen legger jeg også til grunn at konsernet består av et holdingselskap, et morselskap og 100 prosent eide datterselskaper. Andre konsernstrukturer vil ikke bli behandlet, ettersom det vil lede for langt å drøfte alle mulige selskapsstrukturer, og det sentrale spørsmålet er om en «fusjon» anses som et «erwerb» i relasjon til esl § 23 første ledd. For enkelthets skyld legger jeg til grunn at alle selskapene i konsernet er aksjeselskap.

3.2.2 Strukturen til eiendomsselskap før lovendringen

Før lovendringen i esl § 23 annet ledd var det mulig å omgå bestemmelsen ved å spre eierskapet til eierseksjonene på ulike datterselskap. For å omgå forbudet mot å erverve mer enn to eierseksjoner i et eierseksjonssameie opprettet mange boligeiendomsselskap flere datterselskap. Disse datterselskapene eide opp til to eierseksjoner i et eierseksjonssameie. Figuren 1 (nedenfor) illustrerer et eksempel på en vanlig selskapsstruktur for eiendomsselskaper før lovendringen som forbyr «indirekte erwerb» trådte i kraft.



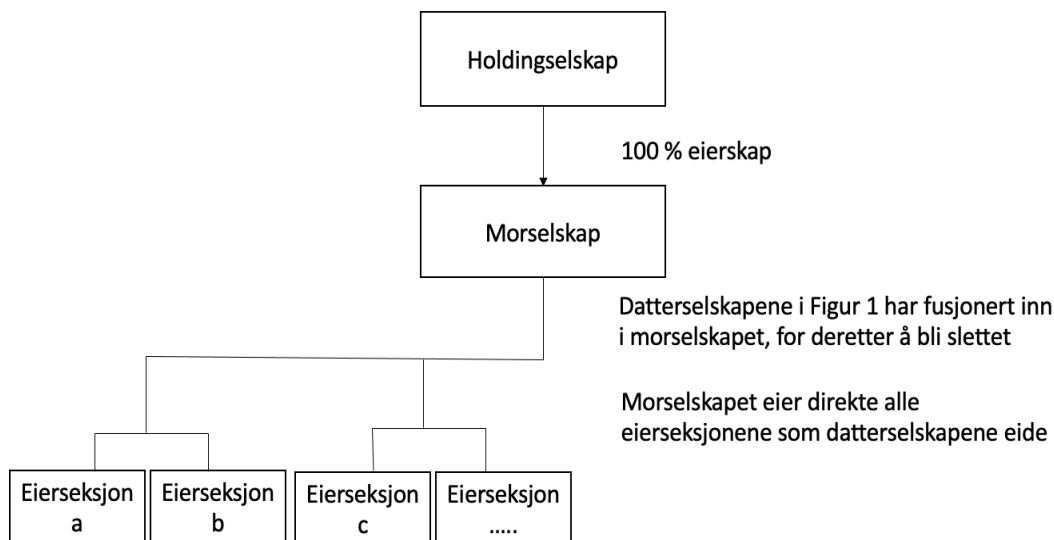
Figur 1

Som en kan lese av figuren er datterselskapene 100 prosent eid av morselskapet og eierskapet i eierseksjonssameie er spredt på de mange datterselskapene.

3.2.3 Forslag til omstrukturering

Figur 2 (nedenfor), illustrerer en potensiell omstrukturering av konsernstrukturen vi så på i figur 1. I den skisserte omstruktureringen har datterselskapene som tidligere var opprettet for å omgå esl § 23, fusjonert inn i morselskapet, for deretter å bli slettet. Gjennom en slik fusjon vil selskapet oppnå en struktur som medfører forenklet drift og reduserte kostnader.

For at denne omstruktureringen ikke skal bryte med ervervsforbudet er det imidlertid avgjørende at en «fusjon» ikke anses som et «ervert». Som redegjort for i punkt 2.1 omfatter forbudet i esl § 23 kun «ervert» av boligseksjoner. Fusjonsreglene bygger på et kontinuitetsprinsipp. Prinsippet innebærer at det ikke foregår noe identitetskifte i tilknytning til det overdragende selskaps aksjonærer og medkontrahenter.⁶⁹ Det er derfor relevant å analysere om dette prinsippet innebærer at en «fusjon» ikke anses som et «ervert» i relasjon til esl § 23. Avslutningsvis vil jeg konkludere om omstruktureringen skissert i figur 2 er lovlig i tilknytning til esl § 23.



Figur 2

⁶⁹ Ot.prp nr. 19 (1974-1975) pkt. 4.14.10

3.2.4 Er en fusjon mellom mor og heleide datterselskap et «erverv» etter esl § 23?

En naturlig språklig forståelse av ordlyden «erverv» i esl § 23 tilsier at bestemmelsen omfatter det å *tilegne seg noe*. Et selskap «tilegner seg» eierseksjoner gjennom en fusjon. Det overdragende selskapets eierskap til eierseksjonene blir overført til det overtakende selskapet. Forarbeidene presiserer imidlertid at ordlyden «erverv» skal omfatte «kjøp».⁷⁰ Dette tilsier at en fusjon ikke er omfattet av esl § 23.

Forarbeidene til eierseksjonsloven presiserer dessuten at en fusjon og fisjon av aksjeselskaper ikke regnes som et «erverv» slik begrepet er tolket i esl § 23.⁷¹ Årsaken til dette at fusjoner og fisjoner stiller krav til kontinuitet. Konsekvensen av kontinuitetsprinsippet er at en fusjon og fisjon ikke regnes som «erverv». Forarbeidene til eierseksjonsloven legger også til grunn at det ikke har vært meningen å endre forståelsen av begrepet «erverv» etter lovendringen.⁷² KMD⁷³ støtter seg til en slik forståelse av ordlyden «erverv» i eierseksjonsloven § 23, og legger til grunn at en fusjon ikke er omfattet av forbudet i esl § 23.⁷⁴

Forarbeidene til eierseksjonsloven presiserer imidlertid at det er en forutsetning for at fusjonen ikke skal anses som et «erverv» at «eierinteressene er de samme etter gjennomføringen av fusjonen».⁷⁵ Dette vil i praksis medføre et identitetskrav som innebærer at en fusjon kan være omfattet av eierseksjonsloven § 23. For at en fusjon ikke skal være omfattet av ervervsforbud «må de samme eierinteressene stå bak den som overdrar og den som erverver» jf. Prop. 39 L (2016-2017).⁷⁶ Omstruktureringen skissert i figur 2 omfatter en fusjon mellom morselskap og heleide datterselskap. Aksjeloven lovfester en forenklet fusjon mellom konsernselskaper i asl § 13-23 og 13-24. I slike tilfeller foreligger det alltid full eierkontinuitet ved en fusjon og det stilles derfor ikke krav til «vederlag» for gjennomføringen av fusjonsprosessen.⁷⁷ Årsaken til dette er at datterselskapene er fullt ut eid av morselskapet og de samme eierinteresse står derfor bak den som overdrar og den som erverver.

⁷⁰ Prop. 39 L (2016-2017) s. 31

⁷¹ Prop. 39 L (2016-2017) s. 165

⁷² Prop. 36 L (2018-2019) s.10

⁷³ Det kongelige kommunal og moderniseringsdepartement

⁷⁴ Det kongelige kommunal og moderniseringsdepartement ref 19/4548-2

⁷⁵ Prop. 39 L (2016-2017) s. 165

⁷⁶ S. 164

⁷⁷ Jf. Asl § 13-23 jf. Ordlyden «uten vederlag»

3.2.5 Konklusjon

I samsvar med uttalelsene i forarbeidene er en «fusjon» ikke omfattet av ordlyden «erverv» i eierseksjonsloven § 23. Det kan utledes et identitetskrav fra forarbeidene, det vil si at det stilles krav til full eierkontinuitet. En slik konsernfusjon, slik jeg skisserte i figur 2, ivaretar kravet til full eierkontinuitet. Datterselskapene som tidligere var opprettet for å spre eierskapet til eierseksjonene i samme eierseksjonssameie kan derfor fusjoneres inn i morselskapet, for deretter å slettes. Konklusjonen blir følgelig at en slik omstrukturering er lovlig, og ikke utgjør et brudd på esl § 23. Boligeiendomsselskap som velger denne løsningen vil forenkle driften av konsernet og spare betydelig utgifter.

3.3 Er den nye bestemmelsen til hinder for selskapsoverdragelser?

3.3.1 Innledning

Videre i fremstillingen vil jeg analysere hvorvidt et videresalg av et eiendomskonsern, med flere enn to eierseksjoner i et sameie, vil utgjøre et brudd på esl § 23. Problemstillingene er relevante for selskaper som har gjennomført en fusjon av datterselskap, og for de selskapene som ikke har gjort det.

3.3.2 Salg av eiendomskonsern

Salg av eierseksjoner som eies av et eiendomsselskap kan enten gjøres gjennom salg av aksjer eller ved å selge eierseksjonene enkeltvis. Det er skattemessige fordeler forbundet med å selge det som et aksjeselskap. Dessuten unngår det respektive eiendomsselskapet kostnader tilknyttet dokumentavgift ved tinglysning i tinglygingsregisteret. Ikke overraskende ser en at de fleste eiendomsselskap selger eierseksjonene gjennom salg av aksjer.

I de tilfellene hvor selskapet blir solgt, er det aksjene som kjøpes og som overføres til ny eier. Eierseksjonene betraktes som driftsmidler i selskapet, og de skifter formelt sett ikke eier ettersom det samme selskapet blir stående som seksjonseier.

Et ordinært salg av eierseksjoner medfører at eierseksjonen skifter eier. Dette vil eventuelt utgjøre et brudd på esl § 23 dersom kjøper «blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet».

Slik jeg ser det er det to relevante problemstillinger det er verdt å drøfte i forbindelse med salg av eiendomskonsern. Det første spørsmålet er om esl § 23 forhindrer salg av et konsern som har foretatt den skisserte omstruktureringen i punkt 3.2, hvor det etter fusjonen ligger mer enn to eierseksjoner i ett og samme sameie. Jeg vil også drøfte om loven forhindrer salg av et morselskap som eier datterselskaper som samlet eier flere enn to seksjoner i ett og samme sameie.

3.3.3 Kontinuitet ved salg av aksjer til en ny part

En naturlig språklig forståelse av ordlyden «ervert» i eierseksjonsloven § 23 første ledd betyr å «tilegne seg noe». En måte å «tilegne seg noe» på er å «kjøpe» en «eierseksjon».⁷⁸ Hovedregelen i første ledd tilsier at bestemmelsen kun kommer til anvendelse for kjøp av eierseksjoner.

Eierseksjonsloven § 23 annet ledd utvider første ledd til å gjelde kjøp av «aksjer» og «andeler i et selskap». En selskapsoverdragelse omfatter kjøp av «aksjer». Ordlyden i eierseksjonsloven § 23 annet ledd tilsier derfor at selskapsoverdragelser er omfattet av ervervsforbudet etter lovendringen.

Forarbeidene uttaler imidlertid at esl § 23 aldri var ment å ramme hel eller delvis overdragelse av selskaper som lovlig har blitt eier av to eller flere seksjoner i et sameie.⁷⁹ Lovgiver legger følgelig til grunn at esl § 23 ikke har til formål å hindre salg av eiendomskonsern. Det er imidlertid avgjørende at eiendomskonsernet kjøpte eierseksjonene i tråd med ervervsbegrensningen.⁸⁰ Jeg har allerede konkludert med at loven ikke kan gis tilbakevirkende kraft og at en fusjon ikke anses som et «ervert».

I forbindelse med en virksomhetsoverdragelse er det aksjene som skifter eier, mens det samme selskapet forblir eier av seksjonene. Det skjer følgelig ingen hjemmelsoverføring i forbindelse med overdragelsen av selskapet.⁸¹ Departementet uttaler også at hensikten med paragrafen ikke er å gjøre det forbudt å kjøpe hele selskaper eller aksjer og eierparter i selskaper som eier eierseksjoner.

⁷⁸ Eierseksjonsloven § 23 første ledd

⁷⁹ Prop. 36 L (2018-2019) s. 13

⁸⁰ Prop. 36 L (2018-2019) s. 13

⁸¹ Prop. 36 L (2018-2019) s. 13

To viktige formål bak ervervsforbudet er å spre eierskapet av boliger og å sikre et godt bomiljø. Ifølge forarbeidene til endringsloven vil ikke disse formålene bak ervervsforbudet bli påvirket negativt når noen kjøper en aksje, eierpart eller et selskap. Det fremkommer av Prop. 36 L (2018-2019) at dette gjelder selv om kjøpet fører til at en person får eiendomsretten til flere enn to seksjoner.⁸² Det vektlegges i forarbeidene at «ingen blir påvirket negativt dersom noen kjøper hele eller deler av et selskap og at slike kjøp verken skal eller bør rammes av regelen».⁸³ Forarbeidene trekker derfor klart i retning av at rene selskapsoverdragelser ikke er omfattet av ervervsforbudet.

KMD legger også til grunn at esl § 23 ikke har som formål å forhindre salg av eiendomskonsern. Departementet uttrykker imidlertid at det er forutsetning at kjøperen av selskapet ikke eier en eierseksjon i eierseksjonssameiet fra før av. KMD konkluderer også med at en slik forståelse av loven gjelder uavhengig av om organiseringen ble foretatt før eller etter første januar 2020.⁸⁴

3.3.4 Konklusjon

Ordlyden i eierseksjonsloven § 23 annet ledd kan isolert sett tolkes slik at selskapsoverdragelser er omfattet av ervervsforbudet. Imidlertid viser uttalelser i forarbeidene og KMD at dette ikke er intensjonen.

Dersom selger lovlig har ervervet seksjonene og kjøper ikke eier en eierseksjon i sameiet fra før kan selskapet eller eierandeler i selskapet selges uten at det er i strid med esl § 23.

Konklusjonen er følgelig at salg av eiendomsselskap (eller aksjer i dette) med flere enn to eierseksjoner i ett sameie, ikke rammes av esl § 23. Denne konklusjonen gjelder uavhengig av om det aktuelle aksjeselskapet har gjennomført en intern fusjon (som beskrevet i punkt 3.2) eller ikke.

⁸² S. 13

⁸³ Prop. 36 L (2018-2019) s. 13

⁸⁴ Det kongelige kommunal og moderniseringsdepartement REF-20/242-2

3.4 Kjøp av mer enn to boligenheter som “skal seksjoneres»

3.4.1 Innledning

Utbyggere av boliger ønsker ofte å selge flere av boligenhetene tidlig i utbyggingsfasen. Disse salgene skjer både mot vanlige slutt kunder og til investorer. I det følgende vil jeg fokusere på såkalt «investorsalg». Denne formen for eiendomssalg innebærer at utbygger selger boliger til et eiendomsselskap før eiendommen blir seksjonert. Formålet med salget er typisk at utbygger har behov for å få skaffet byggelånsfinansiering til prosjektet. Bankene vil ofte kreve et forhåndssalg på ca. 60 prosent før de yter slik finansiering.

Den aktuelle problemstillingen er om kjøp av boligenheter anses som et «erverv» i relasjon til eierseksjonsloven § 23 dersom boligkjøpet blir gjennomført før nybygget seksjoneres.

Utbyggeren kan strukturere salget slik at det enten selger boligenhetene enkeltvis, eller så kan utbygger samle de i et aksjeselskap, for deretter å selge selskapet. Spørsmålet hvorvidt esl § 23 gjelder før nybygget seksjoneres er relevant ettersom temaet og løsningen er omstridt blant markedsaktører. De fleste eiendomsmeglere godtar ikke salg av mer enn to boligenheter som enda ikke har blitt seksjonert, og Kartverket avslår tinglysning av slike erverv foretatt etter endringslovens ikrafttreden. Dette gjelder selv om kjøpekontrakten blir signert før boligbygget seksjoneres. Videre er det relevant å drøfte om utbygger kan samle boligenhetene i et selskap, for deretter å selge selskapet, før bygget seksjoneres. I den forlengelse er det relevant å drøfte om utbygger kan overføre eierseksjonene til aksjonærene etter at bygget blir seksjonert. Jeg vil prøve å besvare problemstillingene henholdsvis i 3.4.2, 3.4.3, 3.4.4 og 3.4.5.

3.4.2 Omfatter esl § 23 kjøp av mer enn to useksjonerte boligenheter?

Når en eiendomsinvestor kjøper en eller flere boligenheter i et nybygg inngås det en kjøpekontrakt før bygget har blitt seksjonert. I den standardiserte kjøpskontrakten forplikter utbygger seg til å levere en seksjonert eiendom ved overtakelsestidspunktet. I den forbindelse overfører investoren 10-20 prosent⁸⁵ av kjøpesummen som innskudd. Kjøper stiller også en finansieringsbekreftelse for den resterende kjøpesummen, og overtar boligen etter at bygget

⁸⁵ Jf. Standardiserte kjøpsavtaler av nybygg

har blitt seksjonert, og leiligheten er klar til å tas i bruk. Hun betaler den resterende kjøpesummen og tinglyser kjøpet i tinglysingsregisteret etter dette tidspunktet. Det omtvistede spørsmålet er om det er lovlig å kjøpe mer enn to boligseksjoner som senere skal bli seksjonert.

Det er forbudt etter esl § 23 å «erhverve mer enn to boligseksjoner i samme eierseksjonssameie». En «boligseksjon» er en eierseksjon som er seksjonert til boligformål. Ordlyden «eierseksjon» er legaldefinert i esl § 4 og omfatter en «seksjonert eiendom». Ordlyden i esl § 23 første ledd taler følgelig for at boligenheter som enda ikke er seksjonert, ikke er omfattet av forbudet. I den forbindelse er det relevant å analysere om et «ervert» av en «boligseksjon» anses som utført fra «inngåelse av kjøpekontrakten», eller først ved «overtagelsen» av eierseksjonen.

Ordlyden «ervert» betyr å «tilegne seg noe» og omfatter «kjøp» av en «boligseksjon» jf. Esl § 23 første ledd. Paragrafen presiserer ikke om «ervertet» anses utført ved inngåelsen av kjøpekontrakten eller ved overtakelsen. En naturlig språklig forståelse av ordet «ervert» tilsier at et formuesgode blir betalt mot vederlag i form av penger og at eiendomsretten går over til kjøperen på dette tidspunktet. Lovens ordlyd kan derfor tilsi at et «ervert» knytter seg til inngåelse av en uforbeholden kjøpsavtale om fremtidig levering av en seksjonert leilighet.

Uttalelser i forarbeidene til endringsloven støtter også opp under en slik tolkning. Her hevder departementet at et «ervert» av eierseksjoner gjelder «fra inngåelsen av kjøpekontrakten».⁸⁶ Disse uttalelsene kommer imidlertid i sammenheng med en drøftelse av om lovendringen gis tilbakevirkende kraft. Departementet uttaler seg ikke om at et annet tidspunkt skal gjelde etter endringslovens ikraftsettelsesdato. Uttalelsene i forarbeidene tilsier derfor at et «ervert» knytter seg til kontraktsinngåelsen.

Realisasjonsreglene i skatteloven underbygger at et «ervert» knytter seg til tidspunktet hvor en kjøpekontrakt signeres. Et kjøp av en eiendom er omfattet av realisasjonsreglene i skatteloven.⁸⁷ Ved salg av fast eiendom anses en realisasjon å foreligge når «selger har akseptert budet» eller ved «inngåelsen av kjøpekontrakten hvor de viktigste vilkårene for kjøpet har blitt fastsatt» jf. skatteloven § 43 annet ledd.⁸⁸ Når en eiendomsinvestor kjøper en boligenhet, skriver selger og kjøper under på en bindende kjøpekontrakt, hvor prisen for

⁸⁶ Prop. 36 L (2018-2019) s 14

⁸⁷ Jf. Skatteloven § 43 annet ledd

⁸⁸ Rt 1995-872 s. 877

boligen og overtakelsesdatoen fastsettes. Skatteretten legger følgelig til grunn at et «ervert» anses som oppstått allerede fra inngåelsen av kjøpekontrakten. Hensynet til sammenheng i regelverket tilsier derfor at ordlyden «ervert» i esl § 23 knytter seg til inngåelsen av kjøpekontrakten.

Ordlyden i esl § 23, uttalelser i forarbeidene og koherenshensyn tilsier dermed at et «ervert» knytter seg til tidspunktet når en bindende kjøpsavtale blir signert. Forarbeidene til eierseksjonsloven uttrykker at verken den tidligere loven eller endringsloven rammer det å «eie» en eierseksjon.⁸⁹ Det sentrale vurderingstemaet er derfor om investor har kjøpt en eierseksjon allerede ved kontraktsinngåelsen, eller en «useksjonert planlagt boligenehet».

Det som taler for at en investor allerede har ervert en «boligseksjon» ved kontraktsinngåelsen er den standardiserte kjøpskontrakten. I kontrakten forplikter selger seg til å levere en eierseksjon, og objektet som kjøpes er ifølge kjøpskontrakten en «boligseksjon» i et «eierseksjonssameie». Dersom selger ikke leverer enn eierseksjon ved overtakelsen foreligger det en mangel, som medfører at kjøper kan heve avtalen. Kjøperen skriver også under på et egenerklæringsskjema ved kontraktsinngåelsen hvor han forplikter seg til at kjøpet ikke utgjør et brudd på esl § 23. Bransjepraksis tilsier derfor at man ervert en boligseksjon allerede ved kontraktsinngåelsen.

De legislative hensynene som ligger til grunn for ervertsforbudet, tilsier også at en eierseksjon anses som kjøpt allerede ved kontraktsinngåelsen. Seksjonseierne kan bli påvirket negativt dersom investoren, som har kjøpt flere enn to leiligheter, fortsetter å «eie» boligenehetene etter at de blir seksjonert. I strid med lovens formål vil han få stor makt på årsmøtet, og dermed forringe beboerdemokratiet. Det er også nærliggende å anta at vedkommende vil leie ut seksjonene og derigjennom øke andelen utleieleiligheter i sameiet. Departement har som kjent argumentert for at dette trolig vil medføre at bomiljøet svekkes.⁹⁰ Investoren er videre klar over at boligen kommer til å bli seksjonert innen et kort tidsrom. For å unngå omgøelser vil det derfor være i tråd med uttalelsene i forarbeidene, og formålet bak loven, å anse en boligseksjon som ervert fra kontraktsinngåelse.

Det som taler imot at en investor har kjøpt en boligseksjon ved kontraktsinngåelsen er ordlyden «boligseksjon» i esl § 23. En «boligseksjon» anses ikke å eksistere før et bygg har

⁸⁹ Prop. 36 L (2018-2019) s 13.

⁹⁰ Prop. 39 L (2016-2017) s. 32

blitt seksjonert. Bruken av ordet «boligseksjon» tilsier isolert sett at esl § 23 ikke omfatter «kontraktskjøp». Ervervsforbudet er en offentligrettslig regel som griper inn i et ellers fritt eiendomsmarked, hvilket tilsier at det skal utvises forsiktighet med å tolke bestemmelsen utvidende jf. legalitetsprinsippet⁹¹. Bransjepraksis og formålsbetraktninger og koherenshensyn taler imidlertid med tyngde for at en investor kjøper en boligseksjon allerede fra kontraktsinngåelsen.

Det foreligger ikke domstolpraksis eller noe prejudikat fra Høyesterett relatert til tolkningen av når et kjøp av en boligseksjon har blitt inngått. Allikevel, på bakgrunn av argumentasjonen i dette avsnittet, er det rettskildeovervekt i favør av å konkludere med at et erverk oppstår ved kjøpsinngåelsen. Implikasjonen blir at esl § 23 også omfatter kjøp av mer enn to boligheter i et nybygg, også om kjøpet gjennomføres før boligene har blitt seksjonert.

Eierseksjonsloven § 23 er en forvaltningsrettslig inngrepshjemmel. Legalitetsprinsippet forankret i konstitusjonell sedvanerett og til dels Grunnloven § 113, stiller krav til at forvaltningen må ha et rettslig grunnlag for å gripe inn borgerens handlefrihet eller eiendomsrett.⁹² Kravet til hvor strengt man skal praktisere legalitetsprinsippet har blitt behandlet av Høyesterett i (Rt 1995 s 530)⁹³ hvor det står at *«kravet til lovhemmel må nyanseres blant annet ut fra hvilket område en befinner seg på, arten av inngrep, hvordan det rammer og hvor tyngende det er overfor den som rammes»*. Ervervsforbudet griper inn i allmennhetens økonomiske sfære hvor rettspraksis har gitt myndigheten større mulighet for å gjøre inngrep enn i deres fysiske integritet.⁹⁴ Bestemmelsen har imidlertid i forbindelse med lovendringen fått strengere sanksjoner, videre kan Kartverket nekte tinglysning av seksjonen. Dette er sanksjoner som kan påføre eieren betydelig tap, den noe uklare ordlyden i esl § 23 tilsier derfor at lovgiver burde adressert denne tvetydeligheten. Spørsmålet er omstridt blant markedsaktører, enn endelig konklusjon kan derfor ikke trekkes før problemstillingen har fått en rettslig avklaring.

⁹¹ Jf. Legalitetsprinsippets materielle side, forankret i konstitusjonell sedvanerett og til dels Grl § 113

⁹² Eckhoff og Smith (2010). s. 340. Bernt og Rasmussen (2010) s. 81

⁹³ Rt 1995 s. 530 – «Fjordlaks», på s. 537

⁹⁴ Jf. Graver (2015) s. 86

3.4.3 Kan en utbygger samle boligenheter i et aksjeselskap, for deretter å selge selskapet eller andeler i selskapet før nybygget seksjoneres?

Eierseksjonsloven § 23 gjør det forbudt å «erhverve» mer enn to «boligseksjoner» i et «eierseksjonssameie». I punkt 3.4.1 konkluderte jeg at loven omfatter kjøp av mer enn to boligenheter før et bygg seksjoneres.

EsL § 23 annet ledd utvider forbudet til og også omfatte «aksjer» og «andeler i et selskap». Som nevnt i 3.3.2 legger forarbeidene til grunn at rene selskapsoverdragelser ikke er omfattet av forbudet. Når en utbygger velger å samle eierseksjonene i et aksjeselskap, for deretter å selge selskapet er dette en ren selskapsoverdragelse. I forarbeidene til endringsloven har departementet også tatt stilling til spørsmålet om en utbygger kan samle seksjonene i et selskap, for deretter å selge det. De uttaler at *«det ikke er andre seksjonseiere som trenger vern fra lovgiver mot sterk maktkonstruksjon på årsmøtet eller for stor grad av utleie i et tilfelle hvor utbygger eier alle boligseksjonene og får behov for å selge alle eller deler av aksjene»*.⁹⁵ Uttalelsene i forarbeidene trekker derfor helt klart i retning av at en utbygger kan samle alle boligenhetene i et aksjeselskap, for deretter å selge selskapet eller deler av selskapet. Også her er det et vilkår at selskapet har ervervet boligenhetene på en lovlig måte. Det fremkommer av forarbeidene til eierseksjonsloven at ervervsforbudet ikke er til hinder for at en utbygger kan velge å beholde alle seksjonene eller deler av seksjonene.⁹⁶

Konklusjonen blir følgelig at en utbygger kan samle boligenhetene i et aksjeselskap, for deretter å selge selskapet før seksjonering. Investoren kan kjøpe selskapet til en utbygger og dermed erverve et helt nybygg eller han kan kjøpe andeler i selskapet.

3.4.4 Kan utbygger overføre eierseksjoner til de enkelte aksjonærene, etter at bygget seksjoneres?

Problemstillingen er om utbygger kan overføre seksjoner til de enkelte aksjonærene i forhold til deres relative eierandel, etter har bygget har blitt seksjonert. Dette vil eventuelt kunne skje gjennom en eller flere fisjoner. Denne problemstillingen blir drøftet i punkt 3.4.5. Eller ved at seksjonene utdeles som utbytte med tilhørende nedskrivning av egenkapitalen.

⁹⁵ Prop. 36 L (2018-2019) s 13 (min kursiv)

⁹⁶ Prop. 39 L (2016-2017) s 32

Hovedregelen i esl § 23 første ledd er at «ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i samme eierseksjonssameie». Lovens ordlyd taler klart for at en utbygger ikke kan overføre seksjonene til den enkelte aksjonær i form av utbytte, etter at bygget blir seksjonert. Når utbygger overfører eierskapet til eierseksjonene til de enkelte aksjonærene vil et eierskap på flere enn to eierseksjoner utgjøre et brudd på esl § 23 første ledd, og vil i praksis medføre at aksjonærenes eierskap til seksjonene går fra et lovlig indirekte erverv til et direkte erverv.

Det kan argumenteres med at formålet bak esl § 23 er å spre eierskapet til eierseksjonene. Det er ingen andre seksjonseiere som blir påvirket negativt dersom utbygger tidligere har solgt aksjer eller andeler i et selskap og senere overfører seksjonene til aksjonærene når bygget seksjoneres. Rimelighetshensyn har imidlertid liten rettskildemessig vekt sett opp mot lovens klare ordlyd.

En utbygger kan ikke overføre eierseksjonene til aksjonærene etter at bygget har blitt seksjonert. Dette gjelder dersom eierskapet overstiger to boligseksjoner. Rimelighetshensyn kan ikke begrunne unntak fra esl § 23 sin klare hovedregel.

3.4.5 Kan utbygger overføre eierseksjonene til de enkelte aksjonærene i form av fisjoner?

Som omtalt i punkt 3.2 omfatter ikke ordlyden «erverv» i esl § 23 fusjoner og fisjoner. Årsaken til dette er at reglene bygger på et kontinuitetsprinsipp. Uttalelsene i forarbeidene kan derfor tilsi at en utbygger kan overføre eierskapet til seksjonene til de enkelte aksjonærene ved å utfisjonere et selskap. Som omtalt i punkt 3.2.4 stiller imidlertid esl § 23 et identitetskrav, slik at en fisjon anses som et «erverv» dersom «eierinteressene ikke er de samme etter gjennomføringen av fisjonen».⁹⁷

En fisjon stiller på lik linje med en fusjon et krav til eierkontinuitet jf. Ordlyden «mot at aksjeeierne i det overdragene selskapet får som vederlag» i asl § 14-2. Alternativet i asl § 14-2 første ledd nr 2 hvor aksjonærene får «aksjer med et tillegg som ikke overstiger 20 prosent av det samlede vederlaget» utgjør et brudd på eierkontinuitetsprinsippet⁹⁸ og derav et brudd på esl § 23.

⁹⁷ Prop. 39 L (2016-2017) s. 165

⁹⁸ NOU 1999:29 s 194

En fisjon av et eiendomsselskap er lovlig i forhold til esl § 23 dersom det er eierkontinuitet. Det vil si at aksjonærene i selskapet til utbygger får som vederlag «aksjer i selskapet eller i ett eller alle av de overtakende selskaper» etter asl § 14-2 første ledd nr 1. Ordlyden «ett eller alle» innebærer er det er tilstrekkelig at aksjonæren får tilsvarende eierandel som de hadde i utbyggers selskap i ett av de utfisjonerte selskapene. Dersom utbygger ønsker å slette det overdragende selskapet må fisjonen utføres med hjemmel i asl § 14-2 annet ledd, kravet til eierkontinuitet og de alternative vederlagene er imidlertid det samme jf. Ordlyden «får som vederlag angitt i første ledd» i asl § 14-2 annet ledd. Dette tilsier at utbygger kan fisjonere ut flere aksjeselskap fra aksjeselskapet til utbygger og derav overføre eierseksjonene til de enkelte aksjeselskapene, uten å komme i brudd med eierseksjonsloven § 23.

3.4.6 Konklusjoner

Ordlyden «ervert» i esl § 23 knytter seg til kontraktsinngåelsen. Kjøpskontrakten omfatter kjøp av en «boligseksjon». En eierseksjon anses derfor som ervertet fra kontraktsinngåelsen. Bestemmelsen hindrer derfor trolig kjøp av mer enn to boligseksjoner i et nybygg før bygget seksjoneres. En endelig konklusjon kan imidlertid ikke trekkes før problemstillingen har fått en rettslig avklaring.

Eierseksjonsloven § 23 gjør det ikke ulovlig for en utbygger å samle boligenheter i et selskap, for deretter å selge selskapet, eller deler av selskapet før nybygget seksjoneres. En investor kan derfor kjøpe hele selskapet til utbygger og slik erverve et helt nybygg. Utbygger kan imidlertid ikke overføre eierskapet til eierseksjonene til aksjonærene etter at bygget blir seksjonert. Som jeg tidligere har påpekt omfattes ikke fisjoner av ordlyden «ervert» i esl § 23. En interessant implikasjon av dette er at utbygger kan overføre eierskapet til eierseksjonene til aksjonærene gjennom å gjennomføre en eller flere fisjoner, såfremt eierkontinuiteten blir ivaretatt.

4 En vurdering av ervervsforbudet i esl § 23

4.1 Innledning

I kapittel 4 vil jeg ta for meg spørsmål knyttet til rettspolitik og betraktninger rundt utformingen av esl § 23.

I dette kapittelet vil jeg poengtere mangelen på empiri når det gjelder virkningen av forbudet. Videre vil jeg drøfte om lovgiver har en god nok begrunnelse og forsvarlig prognose for å lovfeste et forbud som griper inn i et ellers fritt eiendomsmarked. Vurderingene i kapittel 4 knytter seg samtidig mot andre temaer, blant annet rettssosiologi og den nyere forskningen om lovers virkninger. Det vil imidlertid lede for langt å trekke dette inn i diskusjonen.

I forlengelse av konklusjonene i masteroppgavens del 3, oppstår det en del nye problemstillinger som det kan være interessant å se nærmere på. Kanskje spesielt aktuelt, er i hvilken grad esl § 23, etter endringslov 2019/13, vil ivareta de legislative hensynene som ligger til grunn bak ervervsforbudet. Det vil også være verdt å vurdere hvilke andre, potensielt mindre inngripende tiltak, lovgiver kunne ha benyttet for å oppnå samme formål. Jeg vil drøfte begge de to ovennevnte vurderingene i de følgende avsnittene.

4.2 Har lovendringen den ønskede virkning?

4.2.1 Innledning

Ved å gjøre det vanskeligere å omgå regelverket, søker lovgiver at formålet til loven ivaretas. Hensynene som ligger bak loven, ble behandlet i 2.1. Jeg vil analysere om det er trolig at lovendringen vil ivareta de fire formålene bak loven på en god måte. De ulike hensynene vil bli vurdert separat i drøftelsen nedenfor.

4.2.2 Omgåelseshensynet

Med den tydelige innskjerpingen av esl § 23, vil kjøperen av eierseksjonen måtte bryte loven ved å avgi falsk forsikring til Kartverket om at deres kjøp ligger innenfor de rammene paragrafen definerer. Det er rimelig å anta at de fleste eiendomsinvestorer/eiendomsselskap kommer til å holde seg innenfor lovens grenser.

Ervervsforbudet er imidlertid fortsatt vanskelig å håndheve. Kartverket kontrollerer bare at egenerklæringen er utfylt, og det er vanskelig for styret i eierseksjonssameier å etterprøve forbudet mot indirekte erverv i esl § 23 annet ledd. Loven kan stadig åpne opp for lovlige omgåelser som følge av at fisjoner, fusjoner og rene selskapsoverdragelser ikke er omfattet av forbudet. Imidlertid vil trolig lovendringen i utstrakt grad medføre at de fleste eiendomsselskap ikke kjøper mer enn to boligseksjoner i samme sameie. Det er dermed naturlig å anta at det vil bli mindre omgåelser av forbudet som følge av endringslov 2019/13.

4.2.3 Beboerdemokratiet

Identifikasjonsregelen i esl § 23 annet ledd vil trolig føre til at «nærstående» og «selskaper i samme konsern» ikke lenger eier mer enn to eierseksjoner i samme sameie. Personer og selskap som er «nærstående» og selskaper i samme konsern vil derfor trolig ikke sitte med makten på årsmøtet i samme eierseksjonssameie. Lovendringen vil derfor trolig sikre beboerdemokratiet i eierseksjonssameier.

4.2.4 Gode bomiljøer

Departementet har uttalt at vitenskapelig undersøkelser ikke stadfester om forbudet bidrar til et bedre bomiljø. De legger likevel til grunn en oppfatning om at en stor andel leietakere i et eierseksjonssameie er negativt for bomiljøet.⁹⁹ Lovgivers antagelse om at leietakere svekker bomiljøet mangler empirisk grunnlag, og strider med prinsippet om at lovregulering må ha en god begrunnelse og forsvarlig prognose.

Dessuten er det uklart i hvilken grad ervervsforbudet vil være forbundet med en reduksjon i antall leieforhold og konsentrasjonen av disse. Det er tenkelig at eierseksjonssameier som tidligere var eid av ett boligeiendomsselskap, etter lovendringen vil eies av flere boligeiendomsselskap, men at andelen leietakere opprettholdes. I et slikt tilfelle vil ikke bomiljøet forbedres.

Konsekvensene av at eiendomsselskap må spre eierseksjonene på tvers av sameier kan føre til økte kostander for boligeiendomsselskap, spesielt knyttet til drift. En implikasjon kan bli at investorene må høyne leieprisene for å dekke inn de økte kostnadene.

⁹⁹ Prop. 39 L (2016-2017) s. 34

Basert på drøftelsen i de foregående avsnittene mener jeg det hefter betydelig tvil hvorvidt ervervsforbudet vil bidra til et bedre bomiljø. Lovgiver burde gjort en vesentlig grundigere redegjørelse for sammenhengen mellom bomiljøet og mengden leietakere. Ordlyden «brukerne» i esl § 1 innebærer også at loven skal ta hensyn til leietakere.¹⁰⁰ Hensynet til gode bomiljøer burde derfor ha bli vektet opp mot hensynet til leietakere, jeg kan ikke se at departementet har foretatt en slik vurdering i forarbeidene til eierseksjonsloven.

4.2.5 Dempe prisstigningen i eiendomsmarkedet

Departementet har tidligere uttalt at vitenskapelig undersøkelser ikke stadfester om forbudet bidrar til å dempe prisstigningen i eiendomsmarkedet.¹⁰¹ Boligprisene i Norge har steget kraftig de siste ti årene. Tall fra SSB viser at prisene på blokkleiligheter har steget med 83,1 prosent, og eneboliger 57,9 prosent etter inflasjon de siste ti årene.¹⁰² Dette kan indikere at ervervsforbudet før endringslov 2019/13 ikke bidro til å redusere prisstigningene i boligmarkedet.

Det er imidlertid tenkelig at endringslov 2019/13 vil medføre en viss reduksjon i etterspørselen etter boliger. Dette vil eventuelt tale for, alt annet like, at prispresset i boligmarkedet reduseres.

På den andre siden er det også mulig at ervervsforbudet faktisk bidrar til økte boligpriser. Utbygger trenger typisk å selge 60 prosent av boligene for å motta boliglån av banken. Eiendomsinvestorer som har til formål å leie ut boliger, kjøper ofte eierseksjoner kort tid etter at prosjektet legges ut. Slik bidrar eiendomsselskap, og andre personer som investerer i bolig, med å få utbygger tidligere over 60 prosent terskelen. Utbygger vil dermed kunne sette i gang prosjektet tidligere, som igjen vil bidra til å gjøre prosjektene mer lønnsomme. Implikasjonen er at lovendringen kan føre til at det bygges færre boliger og derigjennom at boligprisen stiger.

Endringslov 2019/13 kan få andre negative konsekvenser. Dersom eiendomsporteføljen til boligeiendomsselskap blir spredt på flere sameier vil driften av selskapet bli mindre effektivt. Dette vil trolig kunne svekke eiendomsselskapers økonomi. Følgene av økte driftskostnader

¹⁰⁰ Prop. 39 L (2016-2017) s. 146

¹⁰¹ Prop. 39 L (2016-2017) s. 34

¹⁰² Statistisk sentralbyrå, «Fakta om bolig» - «Prisstigningen for brukte bolig de siste ti årene» <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/faktaside/bolig> (lest 04.12.2020)

kan gå ut over leietakere, ved at leieprisen settes opp. Utbyggere kan også bli skadelidende som følge av at det trolig vil ta lengre tid å fullføre prosjekter, som, alt annet like, medfører at lønnsomheten til utbygger svekkes økonomisk. Konsekvensen kan bli at utbygger potensielt må sette opp boligprisene, eller at de reduserer tilbudet av nye boliger.

4.2.6 Konklusjon

Endringslov 2019/13 vil trolig føre til at omgåelsesproblemet forbundet med esl § 23 reduseres. I så fall, vil det også være naturlig å anta at hensynet til beboerdemokratiet vil ivaretas på en god måte.

Det er vanskelig å konkludere hvorvidt ervervsforbudet vil bidra til å redusere prisstigningene i boligmarkedet. Tilsvarende er det vanskelig å avgjøre i hvilken grad hensynet til bomiljøet vil ivaretas. Det fremstår som uttalelsene til departementet, mangler en forsvarlig begrunnelse og god prognose, for de to ovennevnte formålene. Departementet burde derfor trolig ha redegjort bedre for effekten av loven.

4.3 Drøftelse av andre tiltak som kan ivareta hensynene som ligger til grunn for ervervsforbudet

4.3.1 Innledning

I forarbeidene til eierseksjonsloven har departementet flere ganger drøftet om ervervsforbudet skal oppheves.¹⁰³ Departementet har imidlertid aldri kommet med alternative løsninger på problemet. Jeg vil derfor i de følgende avsnittende forsøke å drøfte alternative løsninger som kan ivareta hensynene som ligger bak esl § 23, herunder beboerdemokratiet, bomiljøet og redusere prispresset i boligmarkedet.

4.3.2 Gode bomiljøer

Det finnes allerede flere sanksjoner som styret i eierseksjonssameier kan ilegge en seksjonseier, etter eierseksjonsloven. Blant annet kan styret kreve en seksjon tvangssolgt dersom seksjonseier «vesentlig misligholder sine plikter» for de øvrige beboerne jf. esl § 38

¹⁰³ Innst. O. nr.36 (1982-1983) s. 9 og Innst. O. nr.57 (1996-1997) s. 14, og Prop. 39 L (2016-2017) og Innst. 308 L (2016-2017) punkt 1.5.1.6

første ledd. For det annet kan styret kreve fravikelse av boligenheten med hjemmel i esl § 39, dersom leietakers oppførsel medfører «fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen». Et eiendomsselskap er derfor trolig påpasselig med å sende hevningsvarsel til leietaker etter husleieloven¹⁰⁴, dersom styret i eierseksjonssameier retter inn en klage. Det er vanskelig å konkludere om dette alene bidrar til bedre bomiljøer.

Det kunne også vært aktuelt å vurdere eventuelle andre tiltak enn de som alle eksisterer for å bedre bomiljøet. En mulighet kunne være å bøtelegge leietakere som ikke holder eierseksjonen i tilbørlig stand, i henhold til objektive kriterier. Uavhengige aktører kunne da inspisert boforholdene. Det trekker for langt å vurdere om dette er en hensiktsmessig løsning, men det illustrerer at det trolig finnes andre, mer direkte tiltak, for å sikre gode bomiljøer.

Imidlertid mangler departementets standpunkt om at leietakere reduserer bomiljøet empirisk grunnlag, se punkt 4.2.4. Videre er det usikkert om hensynet til gode bomiljøer alene forsvarer en hjemmel som gjør inngrep i et ellers fritt eiendomsmarked.

4.3.3 Beboerdemokratiet

Beboerdemokratiet kan sikres ved at gruppen som er omfattet av esl § 23, og identifikasjonsreglene i annet ledd, kun gis opptil to stemmer på årsmøtet, tilsvarende det antallet boliger som tillates kjøpt i et eierseksjonssameie etter esl § 23. Slik vil en trolig kunne oppnå at én seksjonseier ikke får for stor makt på årsmøtet, og dermed kunne ivareta hensynet til beboerdemokratiet.

4.3.4 Dempe prisstigningene i boligmarkedet

Det vil mest sannsynlig være mange tiltak som er mer velegnet for å dempe prisstigningen i boligmarkedet. Det enkleste er trolig dersom kommunen gis insentiver til å godkjenne utbygging av flere tomter, og spesielt i pressområder. Lovgiver må legge til rette for at denne prosessen blir enklere for kommunene. Dette gjelder særlig i Oslo hvor det er stor tilflytting og mangel på boliger. Videre må saksbehandlingstiden hos kommunene og tiden det tar for en utbygger å oppføre et nybygg reduseres. Dersom det bygges flere boliger, vil prisen på boliger trolig gå ned.

¹⁰⁴ Lov 16 juni 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven)

Staten kunne også vurdere å opprette en tredje boligtype, såkalt ikke kommersielle-utleieboliger, som bare kan selges eller leies ut til en pris fastsatt av staten. Reguleringen av en tredje boligtype er imidlertid en langvarig og komplisert lovgivningsprosess. Sverige og Danmark har regulert leiemarkedet gjennom «hyresleiligheter» og «andelsboliger», undersøkelser viser at en slik regulering har ført til at «svarte» penger går inn i markedet.¹⁰⁵ En regulering av en tredje boligsektor kan derfor føre til økt økonomisk kriminalitet i boligmarkedet.¹⁰⁶ Det er derfor flere dilemmaer knyttet til reguleringen av en tredje boligsektor.

4.4 Konklusjon

Omgåelsesproblematikken knyttet til esl § 23 vil trolig langt på vei være løst som følge av lovendringen. Bestemmelsen er imidlertid fortsatt vanskelig å kontrollere. Det gjelder særlig forbudet mot indirekte erverv i lovens annet ledd. Videre åpner loven fortsatt for lovlige omgåelser, det har imidlertid blitt vanskeligere å omgå esl § 23 som følge av endringslov 2019/13.

Beboerdemokratiet vil trolig bli sikret som følge av lovendringen. Lovgivers tanke om at leietakere reduserer bomiljøet og at ervervsforbudet bidrar til lavere boligpriser mangler et empirisk grunnlag. Lovendringen vil trolig ikke føre til at det blir betydelig mindre utleieboliger i eierseksjonssameier, ettersom utleieenheterne vil kunne bli spredt på flere boligeiendomsselskap. Endringslov 2019/13 kan føre til at det blir vanskeligere for utbygger å forhåndsselge 60 prosent av boligmassen og derigjennom føre til at det bygges færre boliger, og at boligprisen stiger.

Det finnes andre potensielle løsninger som kan ivareta de boligpolitiske hensynene som begrunner esl § 23. Beboerdemokratiet kan bli ivaretatt ved å lovfeste stemmebegrensninger for en seksjonseier som eier mer enn to eierseksjoner. Seksjonseierens mulighet til å kreve en seksjon tvangssolgt jf. esl § 38 første ledd, kan bidra til gode bomiljøer. Det er imidlertid usikkert om dette virkemiddelet er tilstrekkelig. Dette hensynet mangler imidlertid empirisk

¹⁰⁵ «Milliarder under bordet», Huseiernes landsforbund, 25. februar 2013 <https://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/okonomi/milliarder-under-bordet/> (lest 04.12.2020)

¹⁰⁶ «De sorte pengene er tilbake i markedet for andelsboliger- vil have 100 000 under bordet» Danske Tv2. Publisert 13. oktober. 2017. <https://nyheder.tv2.dk/business/2017-08-10-skjulte-optagelser-afsloerer-andelsboligsaelgere-vil-have-100000-under-bordet> (lest 04.12.2020)

grunnlag, og det er derfor usikkert om det alene forsvarer en forvaltningsrettslig inngrepshjemmel.

Det er trolig andre tiltak som er mer effektive dersom formålet er å dempe prisveksten i boligmarkedet. Det viktigste grepet vil trolig være å legge til rette for utbygging av flere tomter. Spesielt gjelder dette for pressområder. En kan også vurdere å etablere en tredje boligtype med en fastsatt makspris på leie, og salg. Imidlertid, er en slik lovgivningsprosess langvarig og komplisert og er forbundet med flere utilsiktede konsekvenser, som økt økonomisk kriminalitet.

5 Avsluttende betraktninger

Jeg har i masteroppgavens hoveddel analysert flere tolkningsspørsmål som følge av lovendringen i esl § 23. I den første analysen konkluderte jeg at ordlyden «ervert» i esl § 23 ikke omfatter fusjoner av aksjeselskap. Datterselskapene som tidligere var opprettet for å omgå loven kan derfor fusjoneres inn i morselskapet, for deretter å slettes. Jeg har videre konkludert med at esl § 23 ikke omfatter rene selskapsoverdragelser, under forutsetning at selskapet ervert seksjonene i samsvar med esl § 23, og at kjøper ikke eier en seksjon i sameiet fra før av.

Jeg har videre konkludert med at esl § 23 trolig omfatter kjøp av boliger i et nybygg før bygget seksjoneres. Lovens ordlyd, forarbeiduttalelser og koherenshensyn tilsier at et «ervert» oppstår når kjøpekontrakten inngås. Fra dette tidspunktet har man «ervert» en «boligseksjon». Spørsmålet er imidlertid omstridt blant markedsaktører, enn endelig konklusjon kan derfor ikke trekkes før problemstillingen har fått en rettslig avklaring. En utbygger kan samle boligenhetene i et aksjeselskap, for deretter å selge hele eller deler av selskapet til en eiendomsinvestor. Eierseksjonsloven § 23 hindrer at en utbygger overfører eierskapet til seksjonene til aksjonærene etter at bygget har blitt seksjonert. Bestemmelsen omfatter imidlertid ikke fusjoner. Utbygger kan derfor overføre eierskapet til eierseksjonene til de enkelte aksjonærene ved en eller flere fusjoner, under forutsetning at eierkontinuiteten blir ivaretatt.

I del 5 har jeg argumentert for at deler av esl § 23 trolig ikke vil virke etter sin hensikt, selv etter lovendringen. Sannsynligvis vil omgåelsesproblemet relatert til esl § 23 langt på vei være løst. Det er uklart i hvilken grad boligprisene har blitt redusert som følge av esl § 23, og det er tenkelig at bestemmelsen kan virke mot sin hensikt, og bidra til å øke prisene på boliger. Det vil være andre tiltak som trolig er bedre egnet for å dempe boligprisveksten, deriblant å legge til rette for økt bebyggelse av bolig og å opprette en tredje boligsektor. Ervervsforbudet har trolig en viss effekt knyttet til bedre beboerdemokratier, men dette hensynet kan antakelig bli ivaretatt ved å hjemle stemmebegrensinger. Lovgivers synspunkt om at leietakere er negativt for bomiljøet mangler empirisk grunnlag, og det er dessuten usikkert om lovendringen vil redusere antallet utleieenheter.

6 Litteraturliste

Lover:

Lov 10. april 2019 nr. 13 om endringer i eigarseksjonslova mv. (korttidsutleige, skjerpa erversavgrensing og egarskiftegebyr)

Lov 16 juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (opphevet)

Lov 4. mars 1983 nr. 9 om eierseksjoner (opphevet)

Lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (aksjeloven)

Lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova)

Lov 29. april 1977 nr. 34 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder (leiegårdsloven)

Lov 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formuer og inntekt (skatteloven)

Lov 17. juli 1998 nr. 56 om årsregnskap m.v (regnskapsloven)

Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysning (tinglysingsloven)

Lov 16 juni 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven)

Forskrifter:

For 15. november 2019 nr. 1517 om krav til nye utlån med pant i bolig (boliglånforskriften)

For 30. november 2007 nr 1336 om unntak fra aksjeloven § 8-10 og allmennaksjeloven § 8-10 (opphevet)

Forarbeidene:

Forarbeidene til endringslov (kortidsutleige, skjerpa erversavgrensning og eigarskiftegebyr) Prop. 36 L (2018-2019)

Forarbeidene til eierseksjonsloven av 2017. Prop. 39 L (2016-2017)

Forarbeidene til eierseksjonsloven av 2017. Innst. 308 L (2016-2017)

Forarbeidene til eierseksjonsloven av 97 (opphevet). Ot. Prp.nr 33 (1995-96)

Forarbeidene til eierseksjonsloven av 97 (opphevet). Innst. O nr. 57 (1996-1997)

Forarbeidene til eierseksjonsloven 83 (opphevet). Innst.O.nr 36 (1982-1983)

Forarbeidene til eierseksjonsloven 83 (opphevet). Ot.prp.nr 48 (1981-82)

Forarbeidene til aksjeloven. Ot.prp.nr 23 (1996-1997)

Forarbeidene til aksjeloven. NOU 1992:29

Forarbeidene til aksjeloven fra 1975 (opphevet) Ot.prp nr 19 (1974-75)

Dommer:

Rt 2011 s 1811

Rt 1995 s 530

Rt 1995 s 872

Offentlige utredninger

Finanstilsynet. Dokumentnummer:14/2020. 28.09.2020

Det kongelige kommunal og moderniseringsdepartementet REF-20/242-2

Det kongelige kommunal og moderniseringsdepartementet REF-19/4548-2

Juridisk litteratur:

Christian Fr Wyller og Christer Bjørnevik. Eierseksjonsloven lovkommentar. Universitetsforlaget 2020.

Mads Henry Andenæs. Aksjeselskaper og allmennaksjeselskaper. 3 utgave. Oslo 2016.

Hans Petter Graver, Alminnelig forvaltningsrett. 4 utgave. Universitetsforlaget 2015.

Jan Fridthjof Bernt og Ørnulf Rasmussen. Frihagen forvaltningsrett. 2 utgave. Fagbokforlaget 2010.

Torstein Echoff og Eivind Smith. Forvaltningsrett. 10 utgave. Universitetsforlaget 2010.

Skatteetaten. Skatte-ABC 2020.

Hjemmesider:

Statistisk sentralbyrå, «Fakta om bolig» - «Prisstigningen for brukte boliger siste ti år» (lest 04.12.2020) <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/faktaside/bolig>

Boligprodusentene, «Pressemelding forventet boligbehov og tall for juli 2020», publisert 26.august 2020. (lest 04.12.2020) <https://www.boligprodusentene.no/artikkelarkiv/pressekonferanse-26.08--julitall-og-forventet-boligbehov/>

Jakob Hohlmann Villumsen og Jonas H. R Moestrump, «De sorte pengene er tilbake i markedet for andelsboliger: vil have 100.000 under bordet» Tv2 Danmark, 13.oktober 2017. (lest 08.12.2020) <https://nyheder.tv2.dk/business/2017-08-10-skjulte-optagelser-afsloerer-andelsboligsaelgere-vil-have-100000-under-bordet>

Linda Ørstavik Öberg og Mikaela Solberg, «milliarder under bordet» Huseiernes landsforbund, publisert 25.februar 2013, oppdatert 01.mars 2013 (lest 08.12.2020) <https://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/okonomi/milliarder-under-bordet/>